



PLAN LOCAL D'URBANISME DE URY

REVISION A MODALITES ALLEGEES N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE URY

*Note complémentaire au rapport de
présentation*

Septembre 2024

VU pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire en date du 26 septembre 2024
approuvant la révision à modalités allégées n°3 du PLU de Ury

Préambule	5
1 Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	7
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	7
3 L'objet du présent dossier de révision à modalités allégées.....	8
4 La procédure de révision à modalités allégées.....	9
4.1 Justification et contenu de la procédure.....	9
4.2 Le déroulement de la procédure	10
5 Les principaux aspects de la procédure	11
5.1 Sur l'absence d'évaluation environnementale de la révision à modalités allégées.....	11
5.2 La réunion d'examen conjoint	11
5.3 L'enquête publique	13
5.4 L'approbation de la révision à modalités allégées n°3 du PLU de Ury	14
6 Le contenu du dossier de révision à modalités allégées	14
7 Les textes réglementaires régissant la procédure de révision à modalités allégées..	14
Partie 1 La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme.....	17
1 Le territoire communal.....	19
2 Présentation du site	22
3. État initial de l'environnement	27
3.1. Le cadre physique.....	27
3.1.1. Topographie – géologie.....	27
3.1.2. Hydrogéologie	28
3.1.3. Hydrographie	28
3.2. Le milieu naturel et la biodiversité.....	31
3.2.1. Un site artificialisé dans un contexte agricole et naturel.....	31
3.2.2. Les inventaires et protections réglementaires	32
3.2.3. La Trame Verte et Bleue.....	38
3.3. Les risques naturels et technologiques.....	42
3.3.1. Retraits-gonflements des sols argileux	42
3.3.2. Feux de forêt	43
3.3.3. Radon.....	43
3.3.4. Séisme	43
3.3.5. Risque industriel.....	44
3.3.6. Canalisations de matières dangereuses	46
3.3.7. Nuisances	46
3.4. Le cadre paysager et patrimonial.....	47
3.4.1. Contexte paysager de la commune	47
3.4.2. Morphologie et composantes du site et de ses abords.....	48
3.4.3. Le Plan du Parc Naturel Régional du Gâtinais français.....	51
3.4.4. Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur	52
3.4.3. Patrimoine historique et archéologique	52
3.5. Voies et réseaux	56
3.5.1. Le réseau viaire.....	56
3.5.2. Les réseaux divers	57

4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	60
4.1. L'organisation du zonage	60
4.2. Les dispositions du règlement	62
4.3. Les servitudes d'utilité publique	63
5. La motivation de la révision à modalités allégées	65
5.1. Le contexte	65
5.2. Le projet motivant la révision à modalités allégées	65
5.2.1. la nature de l'activité agricole	65
5.2.3. L'exploitation et le PLU	66
6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la révision à modalités allégées .	69
6.1. Les évolutions du document graphique de zonage	69
6.1.1. Les principes guidant l'évolution de zonage	69
6.1.2. Justification de la construction d'une habitation en zone agricole en raison de l'activité	71
6.1.3. La mise en œuvre	72
6.1.2.2 <i>Les évolutions des autres pièces du dossier de PLU</i>	75
Partie 2 Incidences de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme	77
1. Évaluation des incidences du projet de révision à modalités allégées sur l'environnement.....	79
1.1. Estimation quantitative	80
1.2. Analyse qualitative	81
1.3. Les effets potentiels de la révision à modalités allégées	83
2. Conclusion	84
Equipe d'étude	85
Annexes.....	87



Préambule

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet.....	7
2 Le document d'urbanisme en vigueur.....	7
3 L'objet du présent dossier de révision à modalités allégées.....	8
4 La procédure de révision à modalités allégées.....	9
5 Le contenu du dossier de révision à modalités allégées	14
6 Les textes réglementaires régissant la procédure de révision à modalités allégées..	14

Les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme précisent ce que doit être le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R. 151-5 stipule, quant à lui, que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est [...] modifié ».

1 Maître d'ouvrage et responsable du projet

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Président : Pascal GOUHOURY

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, 44 rue du Château, 77300 Fontainebleau

Téléphone : 01 64 70 10 80

Courriel : margot.cheron@pays-fontainebleau.fr

2 Le document d'urbanisme en vigueur

La commune d'Ury est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 7 juillet 2011 et ayant fait l'objet de procédures d'évolution suivantes :

Procédure	Date d'approbation
Modification n°1	17 septembre 2012
Modification n°2	11 décembre 2015
Modification n°3	31 mai 2018
Révision à modalités allégées n°1	27 juin 2019
Révision à modalités allégées n°2	10 décembre 2020

Dans le cadre de l'application de la loi NOTRe portant « Nouvelle Organisation Territoriale de la République » du 7 août 2015, **la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a pris la compétence urbanisme en lieu et place de la commune d'Ury**. C'est à ce titre qu'elle conduit le présent dossier.

Précisons que la Communauté d'Agglomération élabore, concomitamment à cette procédure, un **PLU intercommunal, arrêté en conseil communautaire le 27 juin 2024**. Toutefois, jusqu'à son approbation, les documents locaux restent en vigueur sur les communes concernées, mais sont en gestion intercommunale.

La commune est incluse dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Ile-De-France (SDRIF)** approuvé le 18 octobre 2013, publié le 8 novembre 2016 et modifié le 26 août 2019.

Elle n'est plus concernée par le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Fontainebleau**, approuvé le 10 mars 2014, mais rendu caduc le 10 mars 2020.

La commune fait partie du **Parc Naturel Régional (PNR) du Gâtinais Français**.

Enfin, Ury est concerné par le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) du Pays de Fontainebleau adopté fin 2020.

A ce jour, le Plan Local d'Urbanisme est le seul document légal de planification s'appliquant sur le territoire d'Ury.

3 L'objet du présent dossier de révision à modalités allégées

L'objet de la révision à modalités allégées n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ury consiste à réduire la zone naturelle N (secteur Nf) au profit de la zone agricole A (secteur Ac) afin d'autoriser une construction destinée à l'habitation nécessaire à une exploitation agricole dont l'activité consiste principalement en la pension de chevaux et le poulinage.

Le conseil municipal d'Ury a sollicité par une délibération du 5 juillet 2022 la Communauté d'agglomération afin d'adapter son PLU.

La procédure est menée par le président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à la demande de la commune d'Ury.

En effet, un exploitant agricole dont l'activité consiste principalement en la pension de chevaux et le poulinage, désire installer son habitation au plus proche de son activité. Celle-ci nécessite la présence continue d'une personne afin d'apporter des soins constants et surveiller les animaux (poulinières notamment). Actuellement, le terrain identifié par l'exploitant pour y implanter son habitation est classé en zone N du PLU (secteur Nf d'activités hippiques) ne permettant pas la réalisation d'une habitation.

Conformément à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme et à la vue du projet, il a donc été décidé de prescrire une révision à modalités allégées du PLU pour autoriser sur ce terrain la construction d'un logement nécessaire et strictement lié à l'activité agricole en place.

Il s'agira donc de reclasser une petite partie du secteur Nf concerné (secteur autorisant principalement les activités hippiques, mais pas les habitations), appartenant à la zone naturelle N, au profit du secteur Ac de la zone agricole A, secteur permettant les constructions nouvelles d'habitation à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles.

4 La procédure de révision à modalités allégées

4.1 Justification et contenu de la procédure

Le contenu du remaniement apporté au dossier de PLU dans le cadre de cette procédure, consistant en des adaptations limitées du document graphique qui ne font pas évoluer les capacités d'accueil du document d'urbanisme et respectent les orientations générales du PADD, s'inscrit totalement dans le cadre prévu pour les révisions à modalités allégées.

Non seulement la révision à modalités allégées du PLU envisagée n'implique pas de changer les orientations du PADD, mais son objet recouvre de surcroît un axe de projet très clairement identifié dans ce document, qui fixe la stratégie d'aménagement de la commune.

Ainsi, il est spécifié dans le PADD que la commune entend « conforter le rôle des équipements touristiques et de loisirs de rayonnement local à régional, tout en contrôlant et réglementant leurs implantations : centre équestre, pôle hôtelier... »¹.

Autre facteur important, le projet de révision allégé consistant à reclasser une portion de terrain de la zone N vers la zone A, il ne s'agit donc pas d'une consommation d'espace naturel, agricole et forestier pour de l'étalement urbain.

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, une révision à modalités allégées peut être mise en œuvre :

« Lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'objet de la révision à modalités allégées est unique.

Il n'est donc pas possible de cumuler, à l'occasion d'une unique procédure de révision à modalités allégées, plusieurs des objets cités à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme.

En revanche, il est possible de compléter l'objet d'une révision à modalités allégées par d'autres changements susceptibles de relever d'une procédure « moins protectrice », telle qu'une procédure de modification.

¹ On notera que le projet de PADD du futur PLUI de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau débattu en mars 2023 par le Conseil communautaire contient dans l'orientation 1 du chapitre II « affirmer la stratégie économique portée sur le tourisme durable, l'économie de proximité et le tertiaire supérieur » de l'axe 2 « [...] tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient [...] », des dispositions proches du PADD de Ury : « Renforcer en priorité les thématiques ou filières économiques suivantes : Filière agricole (alimentaire, sylviculture, équestre) ».

A l'occasion d'une procédure de révision à modalités allégées ayant pour objet la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, il est ainsi possible de mettre en place des dispositifs alternatifs de protection des milieux naturels ou forestiers.

Une procédure de révision à modalités allégées sur le fondement de l'article L.153-34 du code de l'urbanisme peut dès lors être initiée.

4.2 Le déroulement de la procédure

Plusieurs grandes étapes jalonnent la procédure :

1 – Le lancement de la procédure la réalisation des études

La procédure de révision à modalités allégées est prescrite par une délibération du Conseil Communautaire (L. 153-32 du code de l'urbanisme), qui fixe les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3 (R. 153-12 du code de l'urbanisme). La délibération doit être transmise aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'études est composé d'un rapport de présentation et des dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la révision à modalités allégées.

Un dossier d'examen au cas par cas, devant permettre de statuer quant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, doit être transmis à un stade précoce à l'autorité environnementale.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

2 – La Réunion d'Examen Conjoint avant l'ouverture de l'Enquête Publique

Ainsi qu'il résulte de l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision à modalités allégées doit faire l'objet d'une réunion d'examen conjoint avant ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées visées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, centre national de la propriété forestière, INAO) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées, les associations agréées de protection de l'environnement et les communes limitrophes.

3 – L'Enquête Publique

Le Communauté d'Agglomération publie dans deux journaux locaux, l'avis d'ouverture de l'enquête publique sur la révision à modalités allégées du PLU (15 jours au moins avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de celle-ci).

Celle-ci est conduite conformément aux dispositions réglementaires générales.

Le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions dans un délai maximum d'un mois.

4 – L'approbation de la révision à modalités allégées

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de révision à modalités allégées du PLU est approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Il est toujours possible de modifier le projet de PLU après enquête pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du

commissaire enquêteur à la double condition : que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les corrections procèdent de l'enquête publique (L.153-21 du Code de l'Urbanisme)

La délibération d'approbation de la révision à modalités allégées du PLU et les mesures de publicité marquent l'achèvement de la procédure. Ces formalités sont inscrites aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme et doivent être rigoureusement respectées.

L'article R. 153-21 du Code de l'Urbanisme dispose ainsi : « *Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département [...] Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.* »

A NOTER : la publication, prévue au premier alinéa de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R. 153-20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L. 133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

5 Les principaux aspects de la procédure

5.1 Sur l'absence d'évaluation environnementale de la révision à modalités allégées

En application de l'article L.104- 33 deuxième alinéa du Code de l'Urbanisme, il s'avérerait nécessaire de s'assurer que cette révision à modalités allégées n°3 ne permettait pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative les milieux naturels présents sur le site concerné.

C'est la raison pour laquelle a été établi en préalable un dossier de demande « au cas par cas » adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de l'Île-de-France, pour savoir si une évaluation environnementale du dossier de révision à modalités allégées doit être réalisée ou non.

Par décision AKIF-2023-149 en date du 29 novembre 2023, la MRAe a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de révision dite « allégée » n° 3 du PLU de Ury (77). Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a rendu une décision en ce sens.

5.2 La réunion d'examen conjoint

Cette réunion s'est tenue le 19 mars 2024 en mairie de Ury.

Elle avait pour objet l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées du dossier de révision à modalités allégées n°3 du PLU de Ury. Elle s'appuyait sur le dossier transmis aux différentes Personnes Publiques.

Étaient présents des représentants de la DDT de Seine-et-Marne, du Conseil Départemental de Seine-et-Marne, du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne, de la commune d'Achères-la-Forêt ainsi que de la mairie de Ury.

La Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France, la Mairie de la Chapelle-la-Reine, le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et la DDT de Seine-et-Marne avaient également émis un avis écrit.

En synthèse du Procès-Verbal de cette réunion, on retiendra que :

- Sur le fond, la DDT pas de remarques et elle émet un avis favorable. L'implantation retenue est en continuité du tissu bâti, ne créant ni accès nouveau sur la voirie, ni mitage de l'espace agricole. Elle note aussi que le projet sera raccordé à l'assainissement collectif. Elle relève également l'absence d'enjeux environnementaux. Toutefois, pour ce qui est de l'inscription dans le paysage, l'application des règles en vigueur dans le secteur Ac peut conduire à une emprise importante pouvant donner une construction imposante et très visible. Le travail conjoint entre le porteur de projet, la commune de Ury et le Parc Naturel Régional revêtira donc la plus haute importance pour aboutir à une construction respectant les enjeux de qualité architecturale et de bonne insertion paysagère.
- Le PNR du Gâtinais Français émet un avis globalement favorable, assorti toutefois de réserves quant au strict respect des règles d'intégration paysagère et architecturale. Si le site d'implantation de la future construction est bien éloigné de l'ordre de 800 mètre des sites inscrits et classés protégeant la forêt de Fontainebleau, il n'en demeure pas moins que la covisibilité avec la lisière de la forêt est bien réelle et que, plus largement, même si elle n'est pas protégée, le projet s'insère dans une entité paysagère de qualité. Le Parc sera donc très vigilant au moment de l'instruction du permis de construire sur la qualité architecturale du projet.
- le Conseil Départemental n'est directement concerné par le projet qu'en raison de sa mitoyenneté avec le chemin du Grand Large, support d'un itinéraire de randonnée, faisant partie du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Il prend bonne note qu'aucun nouvel accès automobile ne sera créé sur ce chemin.
- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne n'a pas d'observation particulière à formuler et donne un avis favorable au dossier.
- La Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France approuve la tenue de cette procédure qui permettra à l'exploitant de pérenniser son activité agricole et émet un avis favorable.
- La commune d'Achères-la-Forêt n'a pas d'observation particulière à formuler et donne un avis favorable au dossier.
- La commune de La Chapelle-la-Reine n'a pas d'observation particulière à formuler et donne un avis favorable au dossier.

Aucun avis défavorable à cette révision à modalités allégées n°3 du PLU de Ury n'a été exprimé par les PPA.

5.3 L'enquête publique

L'enquête publique a été organisée dans les formes prévues par les articles R.123-2 à R.123-27 du Code de l'Environnement, conformément aux dispositions de l'ordonnance du 5 janvier 2012, et tout particulièrement conduite sous forme d'une enquête unique (article R.123-7).

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre aux autorités compétentes de disposer de tous les éléments nécessaires à leur information.

Monsieur le Président du Tribunal administratif de Melun a désigné sur une liste d'aptitudes Monsieur Bernard LUCAS, commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.

La publicité a été organisée par les services de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, selon la procédure prévue pour ce type d'enquête.

L'enquête s'est déroulée durant 30 jours consécutifs, du 14 mai 2024 à 9h00 au 29 mai 2024 à 12h00 inclus, dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Trois permanences destinées à recevoir le public ont été programmées, dans les locaux de la mairie de Ury, sur la base des horaires suivants :

- Le vendredi 17 mai 2024 de 9h00 à 12h00.
- Le samedi 25 mai 2024 de 9h00 à 12h00.
- Le mercredi 29 mai 2024 de 9h00 à 12h00.

Cette enquête n'a que peu mobilisé le public, deux personnes sont venues sans déposer d'observation et une a déposé une observation orale puis est revenue lors d'une autre permanence déposer pour le compte d'une personne différente un courrier sur le registre d'enquête.

Ainsi, l'enquête a permis de recueillir deux observations, l'une écrite et l'autre orale, ces deux observations ayant du reste le même objet : la demande de classement en zone Ac de parcelles situées dans une autre partie de la commune.

Toutefois, cette demande ne pouvant pas être rattaché au projet mis à l'enquête, ne peut pas être réglementairement prise en considération par la révision à modalités allégée n°3 et ne pourrait être satisfaite que dans le cadre d'une nouvelle procédure.

Conformément aux dispositions réglementaires, au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis à la communauté d'agglomération, le 29 mai 2024, un « procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur ». Un mémoire en réponse a été fourni par la communauté d'agglomération le 11 juin 2024.

Le commissaire enquêteur a ensuite établi son rapport et ses conclusions motivées sur la révision à modalités allégées n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Ury. Il a été transmis à Monsieur le Président le 14 juin 2024.

En conclusion, Monsieur le commissaire enquêteur émet un avis favorable sans réserve ou observation à la révision à modalités allégées n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Ury permettant le reclassement en zone agricole d'un terrain actuellement classé en zone

naturelle afin de pouvoir y autoriser la construction d'un bâtiment à usage d'habitation nécessaire à une activité agricole de pension de chevaux et de poulinage.

5.4 L'approbation de la révision à modalités allégées n°3 du PLU de Ury

La révision à modalités allégées n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Ury a été approuvée par délibération du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau le 26 septembre 2024.

Les mesures de publicité et d'information sont effectuées conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

6 Le contenu du dossier de révision à modalités allégées

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, le dossier de révision à modalités allégées comporte les pièces suivantes :

- Une **note complémentaire au rapport de présentation** détaillant l'évolution du PLU (objectifs et présentation technique) engendrée par la révision à modalités allégées. Ce complément a pour objet de justifier les évolutions du document d'urbanisme et de démontrer qu'elles ont bien un impact sur l'environnement acceptable (ou compensable) et qu'elles ne remettent pas en cause les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.
- **Les différentes pièces du dossier de PLUI modifiés dans le cadre de cette procédure**, faisant clairement apparaître les évolutions, corrections ou ajouts apportés à cette occasion. **Dans le cas présent, il s'agit de la seule pièce graphique du règlement d'urbanisme.**

7 Les textes réglementaires régissant la procédure de révision à modalités allégées

La procédure de révision à modalités allégées est élaborée conformément aux articles L.153-31 à L.153-35 et R.153-12 du Code de l'Urbanisme :

Article L.153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° *Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° *Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-32

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L153-34

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Article R.153-12

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique



Partie 1

La motivation et le contenu de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme

1 Le territoire communal.....	19
2 Présentation du site	22
3. État initial de l'environnement	27
4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur	60
5. La motivation de la révision à modalités allégées	65
6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la révision à modalités allégées	69

Ce chapitre précise la nature et la justification des évolutions apportées au PLU en vigueur de la commune d'Ury dans le cadre de la présente révision à modalités allégées.

Il présente, dans un premier temps, le diagnostic du site concerné par les évolutions et son état initial de l'environnement, puis la justification du projet et ses impacts sur le contenu du dossier de PLU.

1 Le territoire communal

Située en bordure du massif forestier de Fontainebleau, au Sud-Ouest de Fontainebleau, la commune d'Ury s'inscrit dans la partie Sud-Ouest du département de Seine et Marne. Elle est proche des départements de l'Essonne et du Loiret et appartient à la région naturelle du Gâtinais Français.

Elle comptait 855 habitants en 2020 (population municipale – INSEE) sur un territoire de 821 hectares.

Sa topographie, sa géologie, les paysages, les milieux naturels tout autant que la trame urbaine témoignent de l'appartenance d'Ury à la région du Gâtinais français caractérisé par des terres sablonneuses, appelées « gâtines » propices aux landes, et par une alternance de terres cultivées, de clairières et de forêts, de vallées sablonneuses et des buttes rocheuses et boisées.

Le territoire d'Ury apparaît largement comme une clairière largement défrichée en bordure du Massif de Fontainebleau. La structure de la commune s'est forgée depuis longtemps autour d'un bourg concentrant les fonctions, implanté sur un plateau agricole, bordé au Nord par un couvert boisé.

La trame parcellaire témoigne de l'environnement encore rural dédié à l'agriculture dans lequel s'inscrit la commune. Elle met en évidence la spécificité de la frange Nord et du parcellaire forestier, alors que les parcelles autour du bourg témoignent d'une urbanisation de différentes générations.

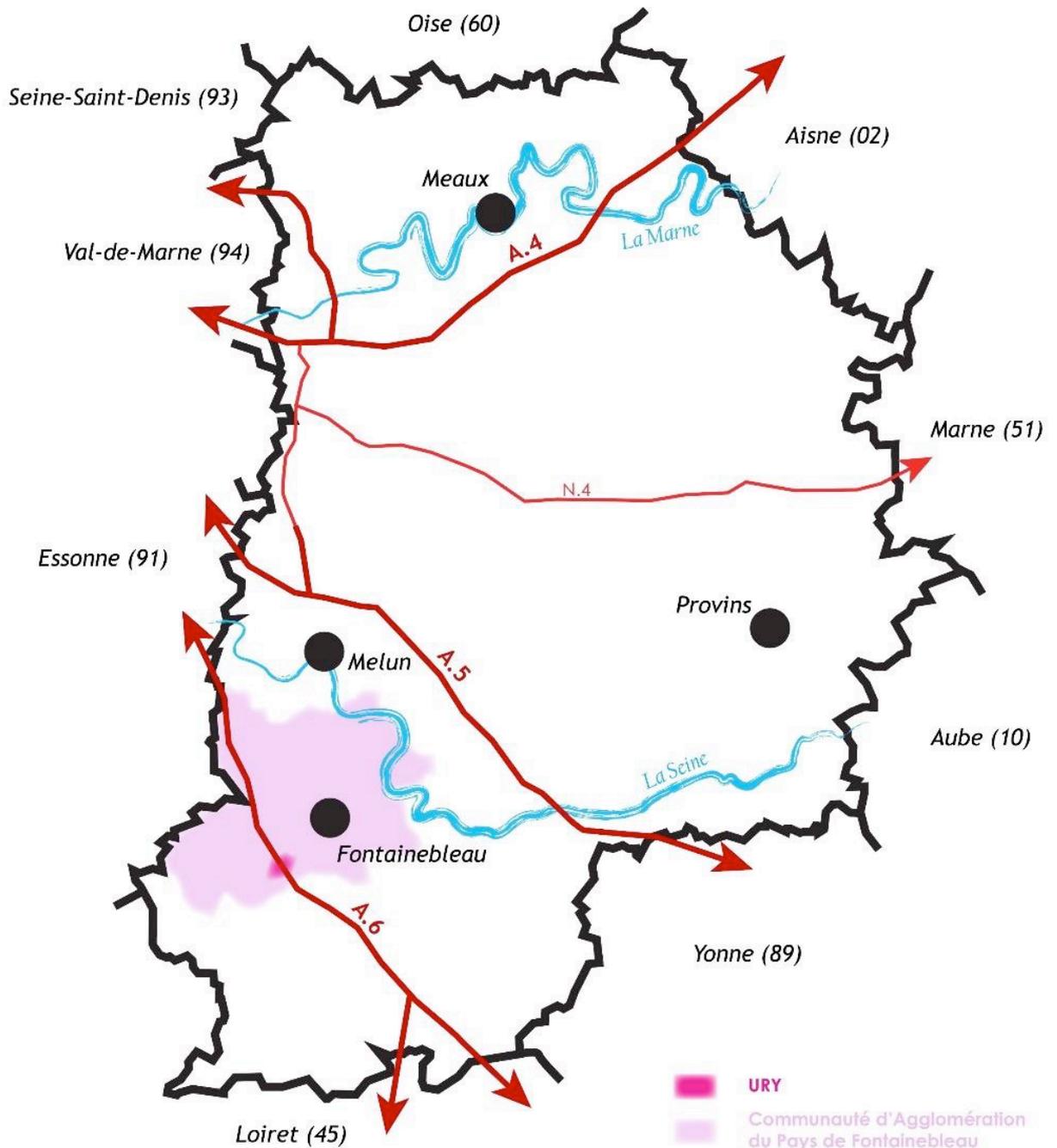
La trame bâtie est très concentrée autour du bourg, situé en position de carrefour, qui s'est développé dans la seconde moitié du vingtième siècle sous la forme de lotissements, principalement sur les franges Nord-Est et Nord-Ouest. Les quelques écarts observés correspondent à des sites d'activités (Novotel, Laliq Beauty Services, centre équestre).

L'occupation du sol dans la commune se caractérise par une imbrication forte des différentes trames.

- Le bourg concentre un tissu mixte (équipements, habitat, commerces, activités...). Il est aéré en son cœur par un espace boisé important, le Bois Joli.
- Le plateau agricole bien préservé, est animé par quelques motifs végétaux en surface. Seuls quelques bosquets subsistent. Il a été épargné du mitage par l'habitat et par l'implantation de bâtiments agricoles, situés plutôt en franges de bourg.

- Les espaces boisés, principalement représentés par la frange du massif de Fontainebleau, située au Nord de la commune.
- Les emprises autoroutières, grèvent une partie des terrains aux abords de l'autoroute.

La commune s'inscrit dans un contexte rural mais proche des pôles urbains. Elle se situe à 10 minutes de Fontainebleau (sous-préfecture) et de Nemours, à 15 minutes de Malesherbes et de Milly-la-Forêt, à 25 minutes de Melun (préfecture) et à 50 minutes de Paris.



La commune est bien desservie par différents axes de circulation et transports :

- L'A6 qui relie Paris à Lyon, qui traverse Ury du Nord-Ouest au Sud-Est et dont la sortie 14 est située sur la commune.
- La RD152, au Nord d'Ury, qui relie Fontainebleau à Malesherbes.

Trois voies de chemin de fer passent à l'Est et à l'Ouest d'Ury :

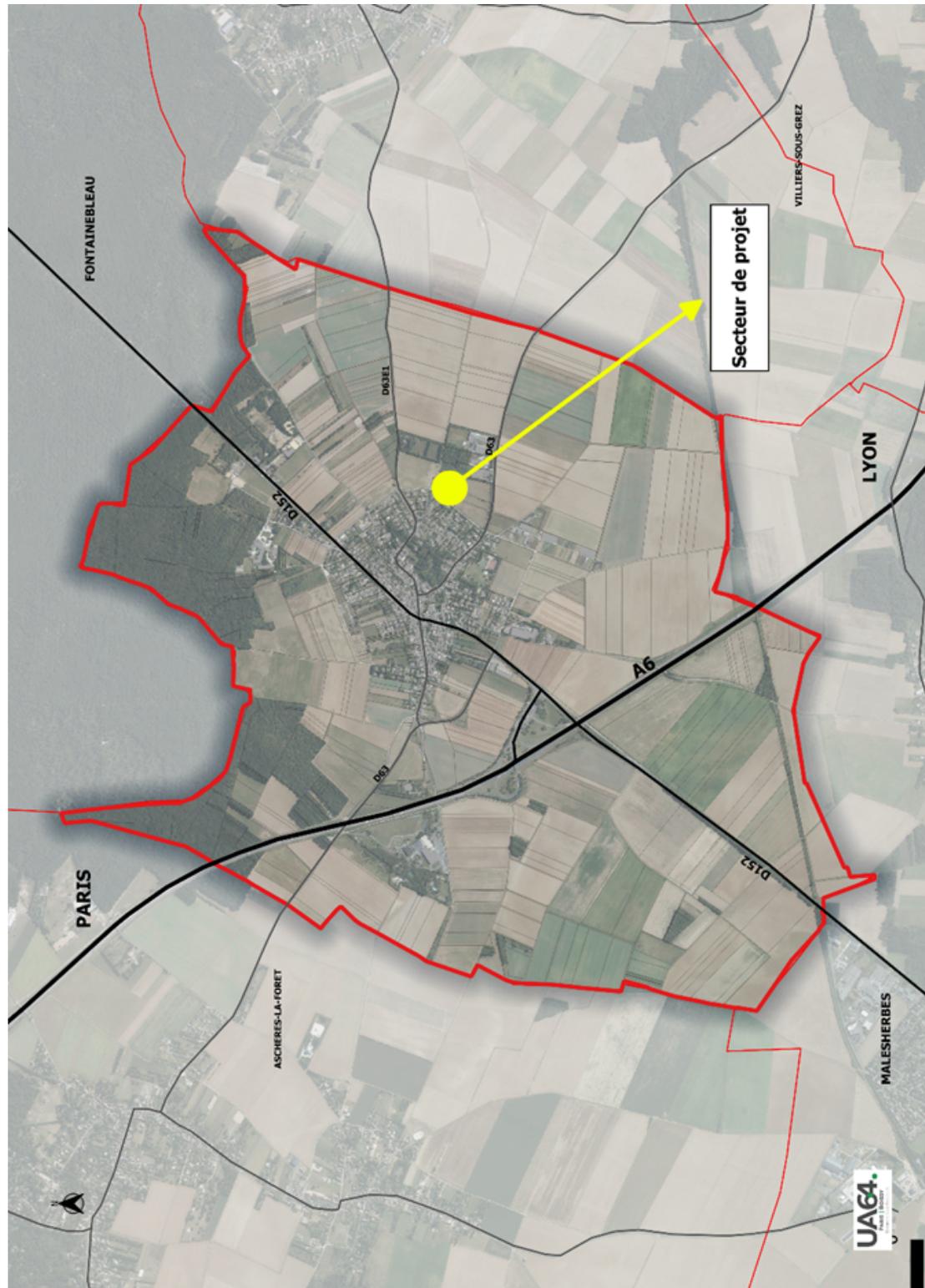
- A l'Ouest, le RER D.
- A l'Est, la ligne Paris – Nevers et Paris – Auxerre. Les deux gares les plus proches, Fontainebleau et Nemours, permettent de rejoindre Paris - gare de Lyon.

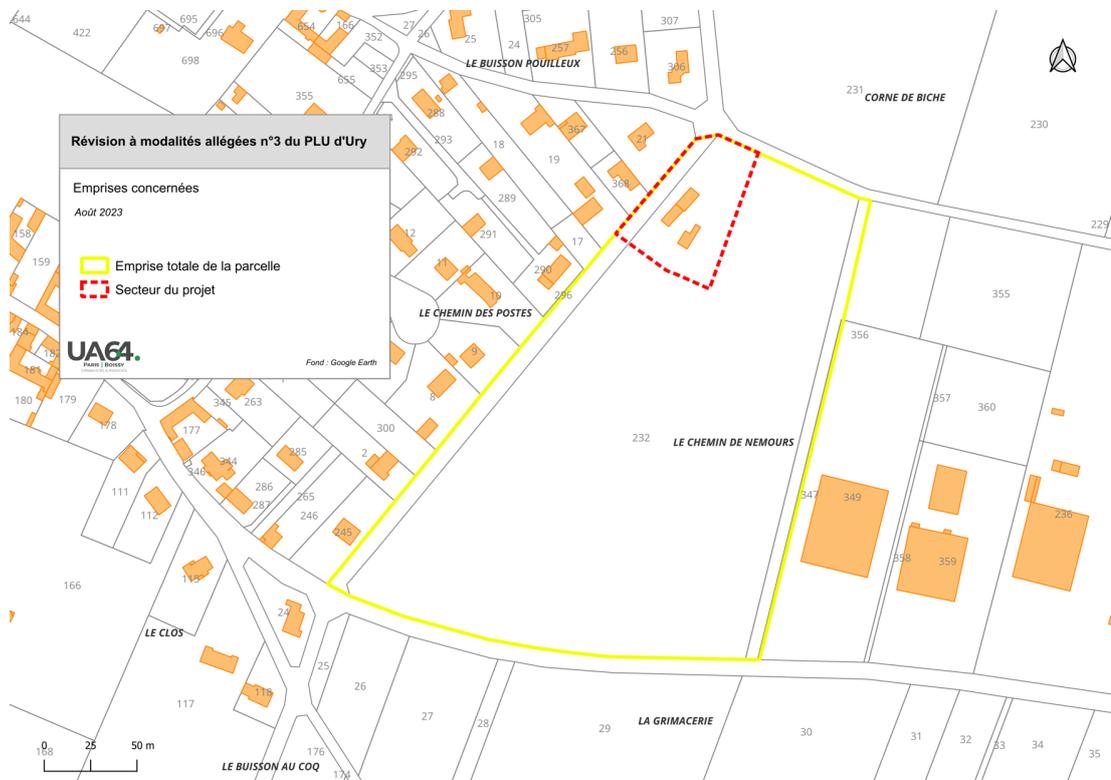
Ury appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau qui compte 26 communes depuis le 1^{er} janvier 2017 (Arbonne-la-Forêt, Achères-la-Forêt, Avon, Barbizon, Bois-le-Roi, Boissy-aux-Cailles, Bourron-Marlotte, Cély, Chailly-en-Bière, Chartrettes, Fleury-en-Bière, Fontainebleau, Héricy, La Chapelle-la-Reine, Le Vaudoué, Noisy-sur-École, Perthes, Recloses, Saint-Germain-sur-École, Saint-Martin-en-Bière, Saint-Sauveur-sur-École, Samois-sur-Seine, Samoreau, Tousson, Ury et Vulaines-sur-Seine) pour 62 000 habitants environ.

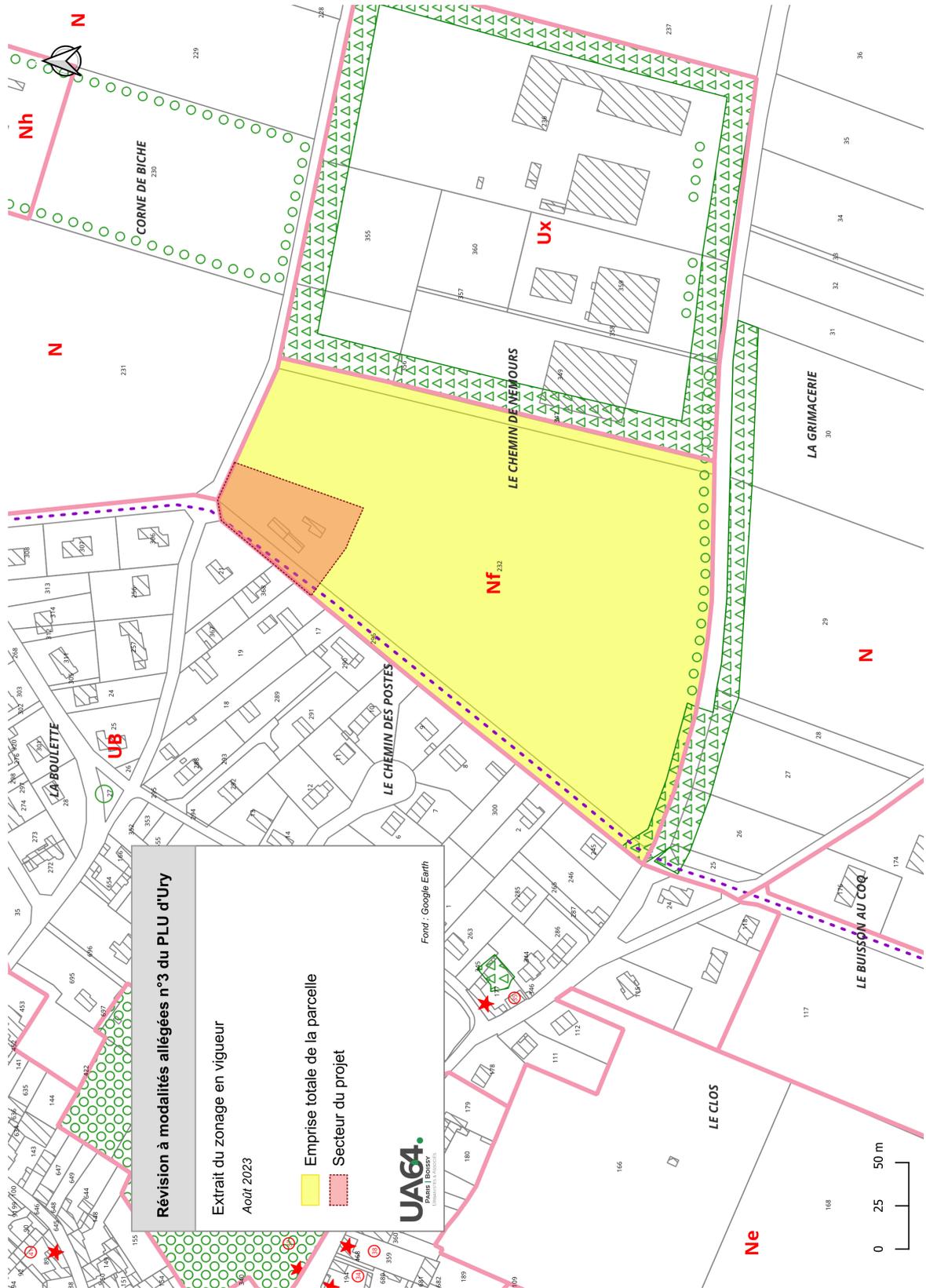
Elle appartient également au Parc Naturel Régional du Gâtinais Français.



2 Présentation du site







La parcelle concernée par la présente révision à modalités allégées est localisée à l'Est du bourg au contact immédiat de l'enveloppe urbaine, au lieu-dit « Le Chemin de Nemours ».

Il s'agit de la parcelle ZA 232, d'une superficie totale de 43 160 m². Elle est presque entièrement constituée de terres agricoles (prairies). Seul le coin Nord-Ouest du terrain est occupé par des bâtiments agricoles (box à chevaux, hangars et réserves).

Elle est délimitée par le Chemin rural dit « des bombes » au Nord, le Chemin rural dit « de ronde » à l'Ouest et la RD 63 au Sud. Elle est enfin bordée à l'Est par une zone d'activités.

3. État initial de l'environnement

3.1. Le cadre physique

3.1.1. Topographie – géologie

La région naturelle du Gâtinais est composée d'une topographie relativement plane : un plateau entaillé par le Loing à l'Est et par l'École à l'Ouest.

Le relief communal se caractérise par un plateau s'étendant de l'Ouest au centre de la commune d'Ury, bordé au Nord et au Sud par des coteaux.

L'altitude moyenne du plateau oscille entre 105 m à l'Ouest à 120 m à l'Est, au Nord et au Sud.

On distingue sur la commune deux entités topographiques :

- Le plateau qui occupe l'Ouest du territoire et impose une altitude moyenne de 115 mètres. On y trouve le point le plus bas du territoire communal, situé à 108 mètres et la zone bâtie d'Ury.
- Les légères déclivités, qui s'inscrivent en bordure Nord et Sud du plateau. Leur profil est convexo-concave, avec des dénivelés variant d'une dizaine de mètres.

Au centre du territoire, le plateau accueille la zone bâtie et les limites communales se dessinent au Nord, au Sud et à l'Est sur les légères pentes.

La géologie du Gâtinais est dominée par le sable stampien et le calcaire du Gâtinais formations. On retrouve à Ury le calcaire du Gâtinais.

D'après la carte géologique au 1/50 000^{ème} de Fontainebleau, la région se présente entre autres sous la forme de vallons creusés dans le sable stampien. Le large affleurement des sables stampiens est généralement boisé : Forêt de Fontainebleau,... Le sable stampien passe à l'Ouest sous le Calcaire du Gâtinais formant plateau et, sur celui-ci, des buttes annoncent le pays de Beauce, qui règne au-delà sur le contre-haut du Gâtinais.

Sur le plateau, l'argile à silex est partiellement recouverte par les limons des plateaux.

Les affleurements sur la commune se caractérisent par :

- **Le limon de plateaux (LP)** est une couverture très générale mais mince, un ou deux mètres. Ce dépôt s'échelonne sur tout le Quaternaire.

Le limon du Gâtinais cache souvent le calcaire et sa présence favorise la culture : la distinction vis-à-vis du limon des vallons, que nous tenons de nos devanciers, est fugace et surtout faite pour souligner le contraste topographique. Sur les Sables de Fontainebleau, le limon se charge abondamment de cet élément sableux.

- **Le Calcaire du Gâtinais ou stampien supérieur (g2c).** Prolongeant le calcaire d'Étampes, il est constitué de 12 à 15 mètres de calcaire blanc ou gris, avec des lits silicifiés et coupés de marne plus ou moins ligniteuse.

Plus au Sud, dans le Gâtinais, c'est durant ce Stampien supérieur que la mer a quitté le Bassin de Paris, pour ne plus y revenir.

Le contexte géologique explique en grande partie à la fois le matériau de construction local (calcaire) et la destination des différents terroirs du finage communal (forêt, coteaux agricoles et implantation du bâti...).

3.1.2. Hydrogéologie

3.1.2.1. A l'échelle régionale

La commune est située à l'Est de l'unité hydrographique « Juine Essonne et École ». Ce bassin représente une superficie de 2300 km² et est réparti sur trois départements (Essonne, Seine et Marne et Loiret), et deux régions (Centre et Ile de France).

3.1.2.2. A l'échelle locale

Le territoire communal d'Ury n'est parcouru par aucun cours d'eau.

3.1.3. Hydrographie

D'après la notice de la carte géologique au 1/50 000^{ème} de Fontainebleau, les sables et calcaires fissurés laissant circuler l'eau, la nappe phréatique s'établit en équilibre dynamique avec les talwegs (ligne qui rejoint les points les plus bas d'une vallée) fluviaux.

La nappe s'établit dans le Calcaire de Champigny. On ne connaît pas de nappe plus profonde qui soit utile.

La nature physique du sable stampien déterminant l'approfondissement de la nappe phréatique, c'est la forêt qui maintient l'humidité superficielle, et le déboisement risque d'assécher le terrain.

Le plateau Gâtinais, sec en dehors des vallons, s'est couvert de champs de betteraves (surtout quand le limon est épais) et de céréales. Des parties trop arides sont garnies de bois de pins.

La région d'Ury compte un important réservoir, de l'ordre de la dizaine de milliards de m³ : la « nappe de Beauce » qui joue un rôle essentiel de régulateur tant pour le milieu naturel que pour les activités humaines, avec une capacité de restitution estivale de 700 millions de m³.

La « nappe de Beauce » s'étend sur deux régions, le Centre et l'Ile-de-France, entre la Loire et la Seine. Elle est l'un des plus importants aquifères libres de France. Cette formation est constituée d'une succession de couches géologiques alternativement perméables, semi-perméables et imperméables délimitant ainsi plusieurs réservoirs aquifères plus ou moins continus pouvant être en relation les uns avec les autres (calcaires de Pithiviers, calcaires d'Étampes, sables de Fontainebleau, calcaires de Brie et calcaires éocènes).

La nappe de Beauce assure l'alimentation exclusive ou partielle de plusieurs cours d'eau qui l'entourent ou prennent leur source en son sein dont l'Orge-Yvette, le Loir, l'Essonne et la Juine.

Un forage alimente Ury en eau potable est implanté dans la forêt domaniale de Fontainebleau au Nord de la commune.

Trois autres forages situés dans des parcelles privées alimentent :

- Pour l'un, les besoins industriels, la défense incendie et l'arrosage de la société CPS (puits avec un débit pouvant aller jusqu'à 30m³/h, équipé de deux pompes et dont le niveau d'eau est à 46,5m).
- Pour le second, la société Laliq Beauty Services, située à l'Est de la commune, au lieu-dit le Chemin de Nemours (forage profond d'une quarantaine de mètres).
- Un troisième se situe au niveau de la ferme du Temps Perdu (au Nord-Est de la commune).

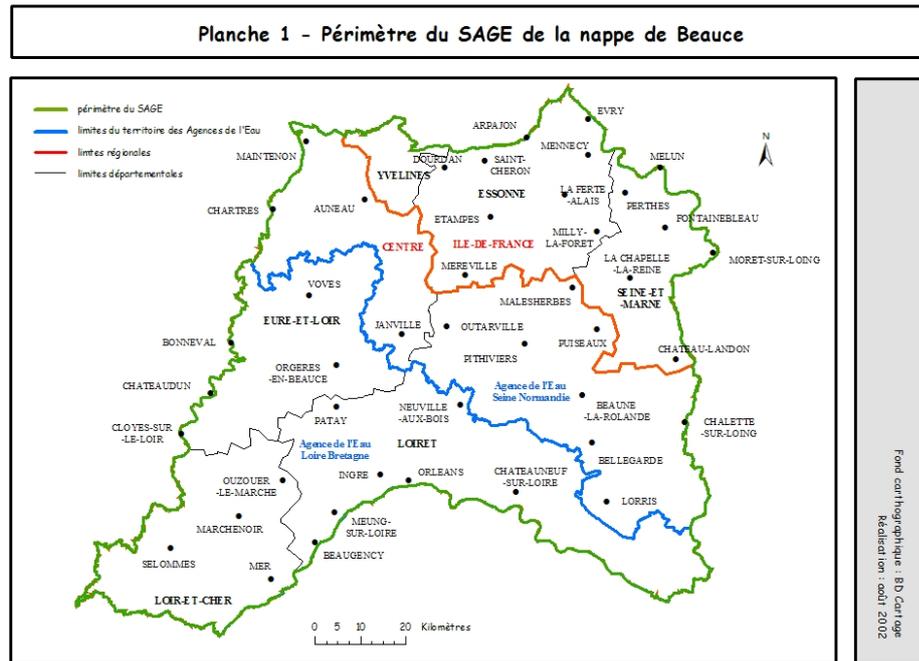
Deux autres forages existaient sur la commune pour l'alimenter en eau potable :

- Le premier alimentait le château d'eau et a été abandonné (le château d'eau a été supprimé).
- Le second a été conservé pour l'arrosage et est situé à proximité de la société Galvaing, au Sud du village.

3.1.3.1. Le SDAGE Seine Normandie

Au terme d'une élaboration participative, le comité de bassin Seine-Normandie a adopté le 23 mars 2022 le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin Seine-Normandie**. Le changement climatique, le déclin de la biodiversité, l'accroissement de la population, les pressions des activités économiques exigent de mener des actions volontaristes. Les cinq orientations sont les suivantes :

- Amélioration de l'hydromorphologie (rivières et zones humides), qui constitue le premier risque de dégradation des cours d'eau.
- Diminution des pollutions diffuses (majoritairement nitrates et pesticides), qui constituent le deuxième facteur de dégradation, et en particulier la protection des aires de captages.
- Diminution des macros et micropolluants ponctuels, avec en particulier la gestion du temps de pluie, qui reste un enjeu important.
- Meilleure anticipation des déséquilibres quantitatifs, qu'il s'agisse des sécheresses ou des inondations.
- Protection du littoral en termes de qualité des eaux provenant de l'ensemble du bassin et vis-à-vis de la montée du niveau marin.



La révision à modalités allégées du PLU d'Ury n'a pas pour effet de remettre en cause les objectifs du SAGE.

3.2. Le milieu naturel et la biodiversité

3.2.1. Un site artificialisé dans un contexte agricole et naturel

Très peu bâtie, et à vocation agricole, comme le montre l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France, Mode d'occupation du sol (MOS), la parcelle est identifiée comme :

- A vocation d'habitat individuel pour la partie Nord-Ouest.
- Espace agricole pour le reste de la parcelle.

L'ensemble de la parcelle est occupé par l'activité équestre. La partie identifiée comme à vocation d'habitat individuel, correspond aux box et aux principaux bâtiments de l'exploitation.

Le reste de la parcelle est identifié comme un espace agricole étant donné de la présence de zones destinées aux pâturages et à la pension des chevaux.

La partie de la parcelle concernée par le projet de révision à modalités allégées se trouve en continuité du bâti existant et peut déjà être considéré comme artificialisé (délaisé enherbé, situé entre la route bordant le village et le chemin d'accès aux bâtiments agricoles).

Aussi, il n'a pas été jugé nécessaire de procéder à un inventaire écologique détaillé sur ces emprises.

LÉGENDE

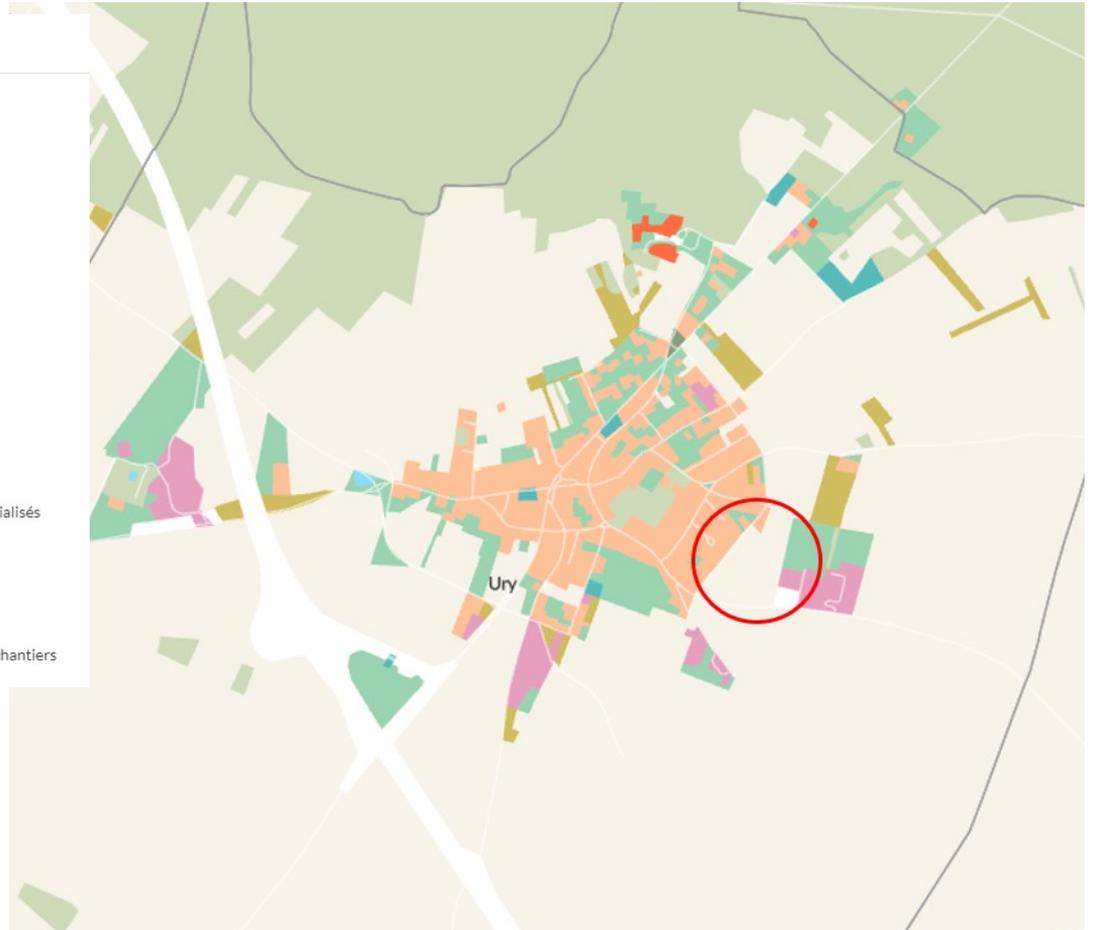
Mos11postes_2021

Réseau >25000

- Autoroute
- Quasi-autoroute
- Route à 2 chaussées
- Route à 1 chaussée
- Bretelle
- Chemin
- Escalier
- Piste cyclable
- Route empierrée
- Sentier

Occupation du sol

- Bois ou forêt
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges, chantiers



3.2.2. Les inventaires et protections réglementaires

3.2.2.1. Les sites Natura 2000

La zone d'étude est située à proximité d'une zone Natura 2000¹ qui est un réseau écologique européen cohérent formé par les Zones de Protection Spéciale (ZPS) et les Zones Spéciale de Conservation (ZSC) classées respectivement au titre de la Directive « Oiseaux » et de la Directive « Habitats-Faune-Flore ».

¹ La mise en œuvre de la Directive Européenne 92/43 du 21 mai 1992 relative à « la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage » dite Directive « Habitats », vise à maintenir et rétablir dans un état de conservation favorable, des milieux naturels et des habitats d'espèces de faune ou de flore sauvages qui soient représentatifs et garants de la diversité biologique de nos territoires.

Les sites du réseau Natura 2000 sont de deux types et sont basés sur les inventaires nationaux de ZNIEFF et ZICO :

- **Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC)** proviennent des Sites d'Importance Communautaire en référence à la directive « Habitat ». Ils sont dénommés « Zone Spéciale de Conservation » quand ces sites passent d'un état d'inventaire (SIC) à un état réglementaire.

- **Les Zones de Protection Spéciale (ZPS)** se réfèrent à la Directive Européenne « Oiseaux » et s'appuient sur les « Zones Importante pour la Conservation des Oiseaux ».

Les projets susceptibles d'affecter ces zonages doivent faire l'objet d'une justification, démontrant notamment que les impacts ne remettent pas en cause les objectifs de protection et conservation de ces espaces et des espèces qu'ils abritent.

Dans le cas de l'étude, il d'agit de la ZPS FR110795 Massif de Fontainebleau et la ZSC FR110095 Massif de Fontainebleau. S'étendant au total sur 28 059 ha, il se prolonge tout autour de la commune dans les territoires voisins, suivant les espaces boisés.

Autrefois appelée « forêt de Bière », le massif boisé de Fontainebleau recouvre plus de 25 000 hectares et dispose d'une renommée internationale en raison de son histoire, de ses caractéristiques naturelles et de son attrait touristique. Situé à un carrefour biogéographique, la forêt de Fontainebleau abrite une biodiversité particulièrement riche et diversifiée, **au point que certains scientifiques la considèrent comme la forêt la plus riche d'Europe de l'Ouest.**

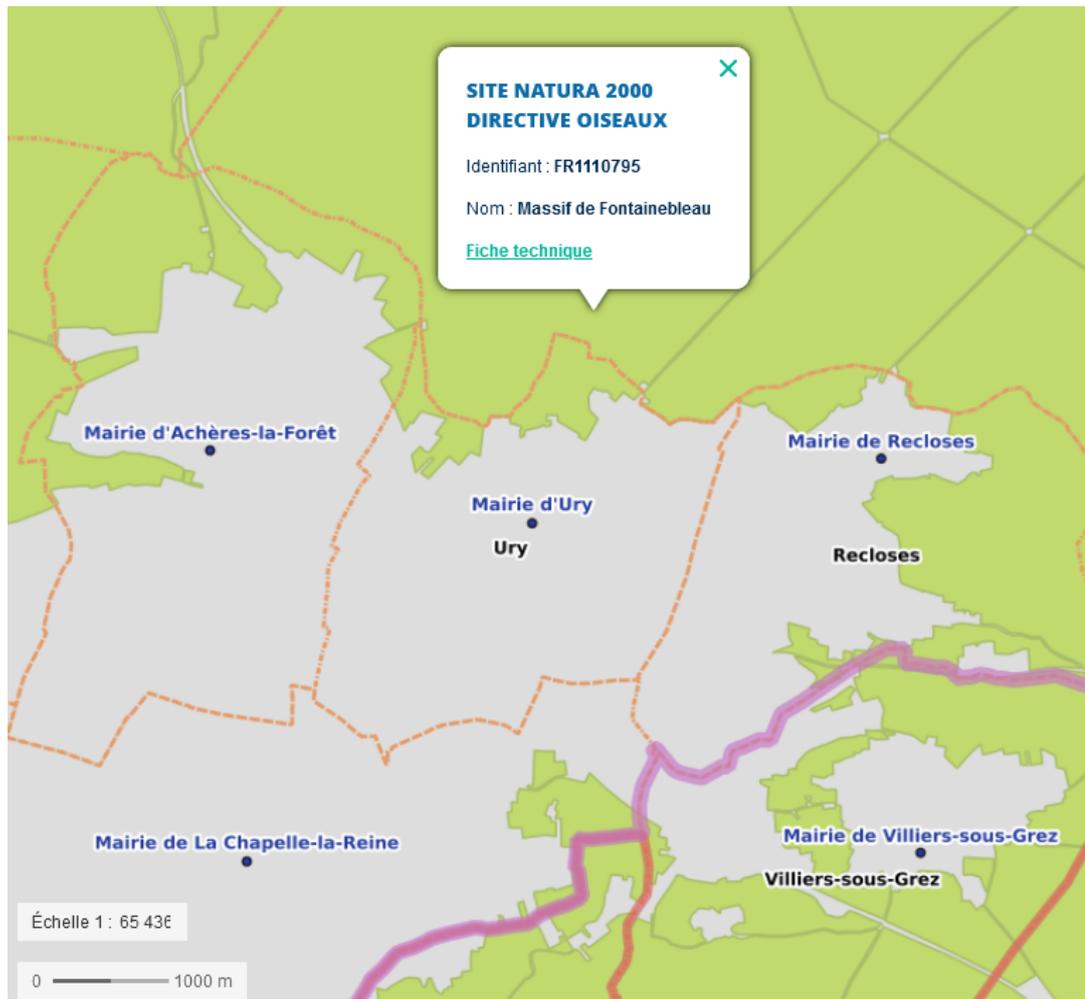
Elle tire son originalité de son passé géologique singulier. La superposition et la juxtaposition du sable, des grès et du calcaire à l'origine des incursions marines, il y a 35 millions d'années en sont la cause. S'ajoute à ce phénomène, un mésoclimat particulier combinant à la fois des influences continentales et atlantiques.

Cette situation particulière favorise une diversité des écosystèmes, d'autant plus que certains habitats présents sur le massif de Fontainebleau se situent en limite d'aire de répartition. Le caractère endémique et typique des habitats présents sur le site fait de ce massif un réservoir de biodiversité à l'échelle régionale. Chaque habitat se distingue selon la diversité des substrats et des conditions climatiques, avec aussi les actions humaines passées et présentes (pâturage, écobuage, gestion sylvicole, etc.). Ils abritent une faune et une flore aussi remarquables qu'exceptionnelles. C'est la cas, plus particulièrement, pour la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3 300 espèces de coléoptères, 1 200 de lépidoptères), mais on relève aussi une soixantaine d'espèces végétales protégées.

En 2001, le massif de Fontainebleau, les forêts des Pignons et de la Commanderie ont été reconnus pour leurs richesses écologiques et biologiques par l'Union européenne qui les a intégrés au réseau Natura 2000 au titre de la directive Habitat, faune, flore et de la directive Oiseaux.

Sur le massif de Fontainebleau sont recensés :

- 24 habitats d'intérêt communautaire ;
- 14 espèces d'intérêt communautaire ;
- 17 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.



Ce site Natura 2000 est localisé, au plus près, à environ 730 m du site.

Les changements prévus par cette révision ne sont pas de nature à remettre en cause le bon état de conservation des zones Natura 2000 du territoire.

3.2.2.2. Les ZNIEFF

Le projet se situe à proximité de zonages recensant des milieux sensibles tels que :

- Des ZNIEFF de type I (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) :
 - ZNIEFF 110001222 Massif de Fontainebleau,
 - ZNIEFF 110030096 Platière de Meun,
 - ZNIEFF 110030098 Bois de Fourche et vallées de Champlaid et de l'église,
 - ZNIEFF 110001249 Marais de Larchant,
 - ZNIEFF 110030076 Rochers de la Vignette - Le Briller.
- Une ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) classée en ZPS (Zone de Protection Spéciale) FR 1110795 du Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes.



Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

3.2.2.5. Les arrêtés préfectoraux de protection de biotope

Aucun APPB n'est répertorié sur ou à proximité du site étudié.

Pour rappel, sur les 21 APPB répertoriés en Seine-et-Marne, plusieurs se situent sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de Pays de Fontainebleau. Le plus proche est localisé sur la commune voisine de Archères-la-Forêt (Platière de Meun).

3.2.2.6. Les protections foncières

Aucun terrain du Conservatoire des Espaces Naturels ni aucun Espace Naturel Sensible n'est identifié au niveau ou à proximité du site d'étude.

3.2.2.7. Réserve Naturelle Régionale

Aucune Réserve Naturelle Régionale (RNR) n'est répertoriée sur ou à proximité du site d'étude.

La plus proche est localisé sur la commune voisine de Larchant.

3.2.3. La Trame Verte et Bleue

Le PLU en vigueur d'Ury, trop ancien, ne possède pas sa propre interprétation de la TVB. C'est le SRCE qui la déclinent.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). Ces continuités écologiques peuvent être terrestres (milieux ouverts ou semi- ouverts, milieux forestiers, etc.) et constituent alors la « trame verte » ou aquatiques (cours d'eau, canaux, étangs, lacs, fossés, mares, etc.) et constituent alors la « trame bleue ».

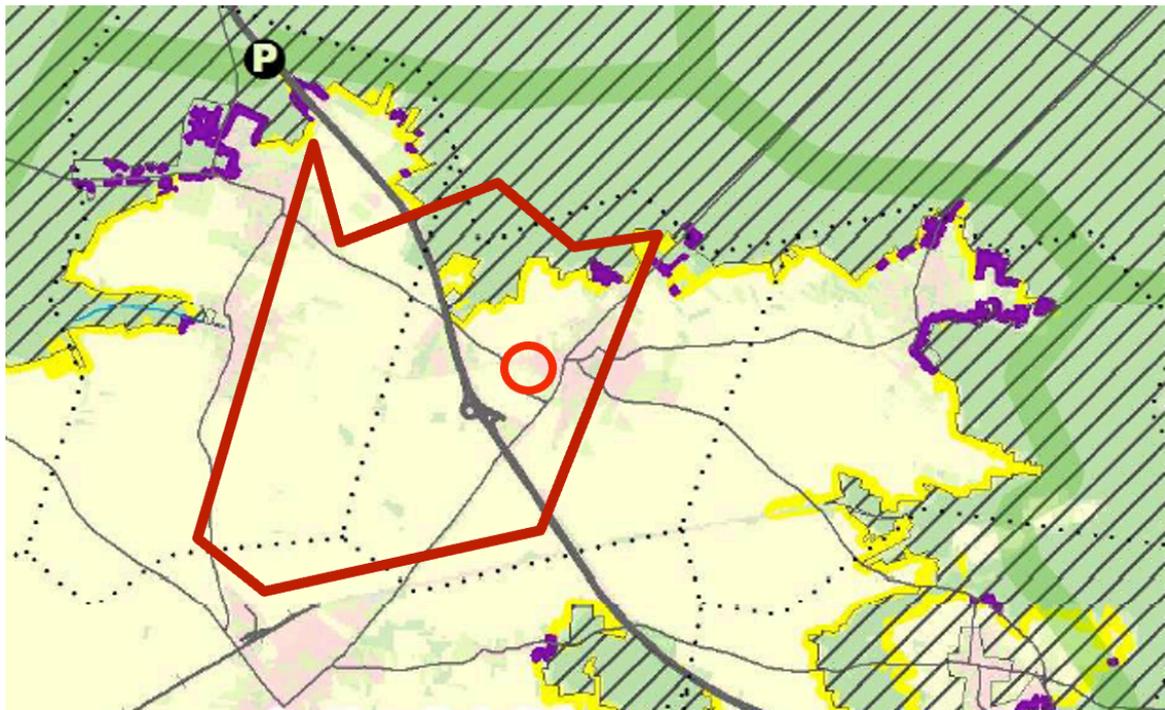
3.2.3.1. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

Dans sa cartographie, le SRCE d'Île-de-France adopté le 21 octobre 2013 identifie les enjeux suivants :

- Un **réservoir de biodiversité** d'importance régionale : la Forêt de Fontainebleau, jouant également le rôle de **corridor écologique fonctionnel** pour la sous-trame boisée.
- Des lisières de boisements de plus de 100 ha, principalement en contact avec le milieu agricole, sauf pour quelques éléments bâtis à l'écart du bourg (hôtels, pension pour chiens, centre équestre).

En se référant à cette carte, il apparaît que la zone du projet n'est pas située en contact direct de l'une des entités du SRCE-TVB.

Le site est localisé dans un corridor fonctionnel diffus au sein des réservoirs de biodiversité, d'après le SRCE.



Réservoirs de biodiversité



Réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité

— Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

— Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

3.2.3.2. La Trame Verte et Bleue du PLU d'Ury

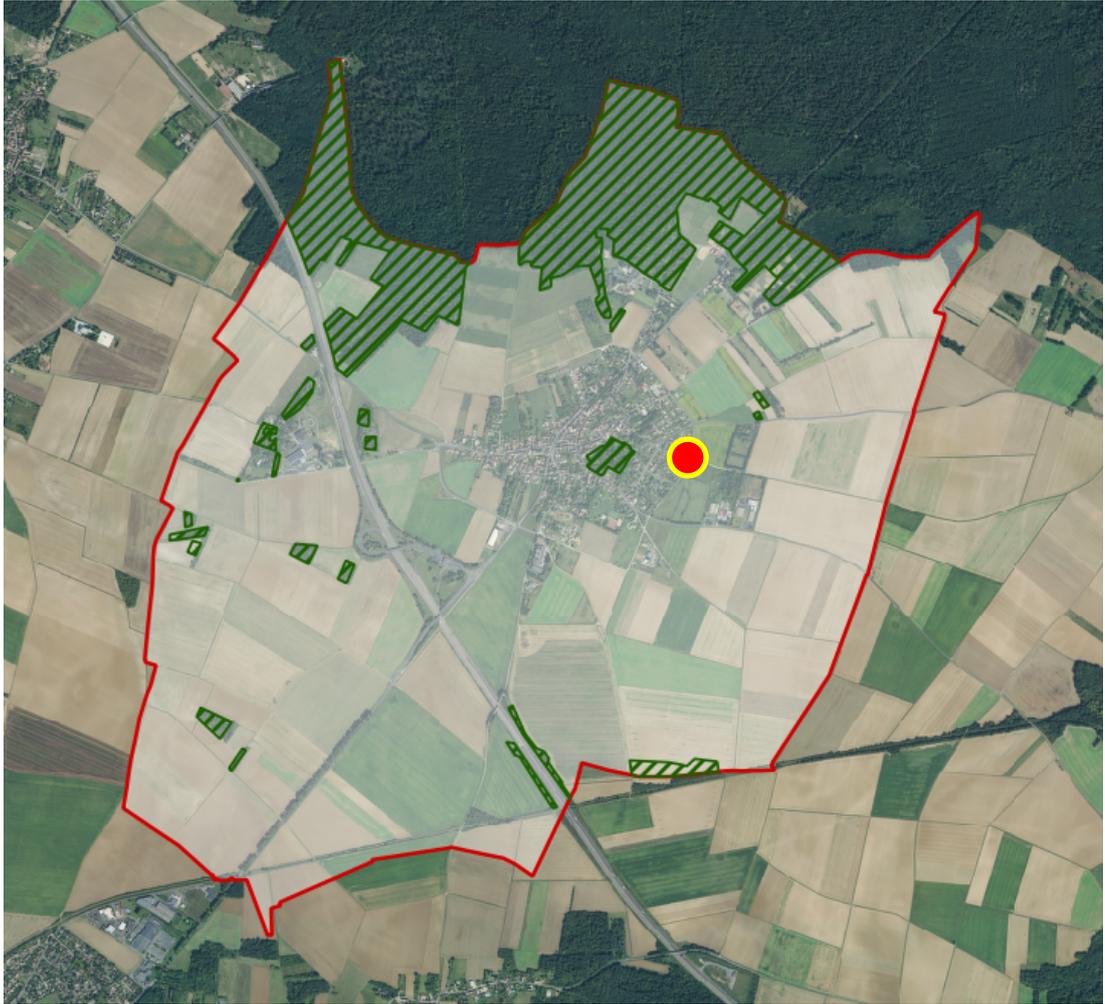
Dans le cadre de son élaboration ainsi que de ses différentes modification et révision, aucune trame verte et bleu n'a été défini dans le présent PLU.

3.2.3.3. Les espaces boisées classées et autres protections prévues dans le PLU d'Ury

Aucun espaces naturels sensibles (ENS) n'existe sur la commune.

Une grande partie de la forêt de Fontainebleau est classée « forêt de protection » par décret du 19 avril 2002 en application des articles L.141-1 à L.141-3 du code forestier. Elle est également classée en EBC.

Le PLU en vigueur a classé en espaces boisées classées (EBC) un espace vert en cœur de bourg, ainsi que d'autres éléments arborés dispersés sur le territoire. Aucun d'entre eux ne se trouve à proximité du secteur concerné par la révision simplifiée (point rouge sur la carte ci-dessous).



Les évolutions permises par la présente révision à modalités allégées ne remettent pas en cause la protection des boisements existant par les EBC.

Aucun d'entre eux ne se trouve à proximité du secteur concerné par la révision à modalités allégées et les changements prévus par celle-ci ne sont pas de nature à les affecter. **L'EBC le plus proche se trouve à environ 250 mètres du site.**

Des haies et arbres d'alignement sont protégés en bordures Est et Sud de la parcelle cadastrale n°232, et sont donc situés à l'opposé du secteur concerné par la révision à modalités allégées. Celle-ci n'est pas de nature à remettre en cause leur protection.



Le secteur est également bordé par un cheminement piéton à préserver (chemin du Grand Large), mais celui-ci se trouve en-dehors de la parcelle concernée et n'est pas affecté par la révision à modalités allégées.



Toutefois, le centre de la commune échappe à cette contrainte.

Ainsi, sur le site du projet, l'aléa est qualifié *a priori* nul. **Aussi, le risque mouvement de terrain n'impacte pas le site.**

3.3.2. Feux de forêt

En raison d'une couverture forestière importante au Nord du territoire (Massif de Fontainebleau), le risque « feux de forêts » est signalé sur la commune d'Ury.

Le secteur concerné par la révision à modalités allégées du PLU se situe à près de 1 km de la lisière forestière. Il n'est donc pas exposé à ce risque et le projet n'est pas de nature à aggraver le risque d'incendie forestier.

3.3.3. Radon

Le risque Radon est le risque sur la santé lié à l'inhalation du radon ; un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches.

En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation. La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN (Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire) conduit à classer les communes en 3 catégories :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

La connaissance de la géologie de la France permet de déterminer les communes sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable.

La commune d'Ury est concernée par un potentiel radon de catégorie 1 (niveau le plus bas). Les dispositions prévues par la révision à modalités allégées du PLU ne sont pas de nature à aggraver ce risque déjà très faible.

3.3.4. Séisme

L'analyse de la sismicité historique et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne.

Depuis le 1^{er} mai 2011, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur. Ainsi, dans ce cadre, pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à risque normal », le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante (article R. 563-4 du Code de l'Environnement) :

- 1° Zone de sismicité 1 (très faible).
- 2° Zone de sismicité 2 (faible).

- 3° Zone de sismicité 3 (modérée).
- 4° Zone de sismicité 4 (moyenne).
- 5° Zone de sismicité 5 (forte).

Le territoire d'Ury est classé en zone 1 « aléa très faible »¹.

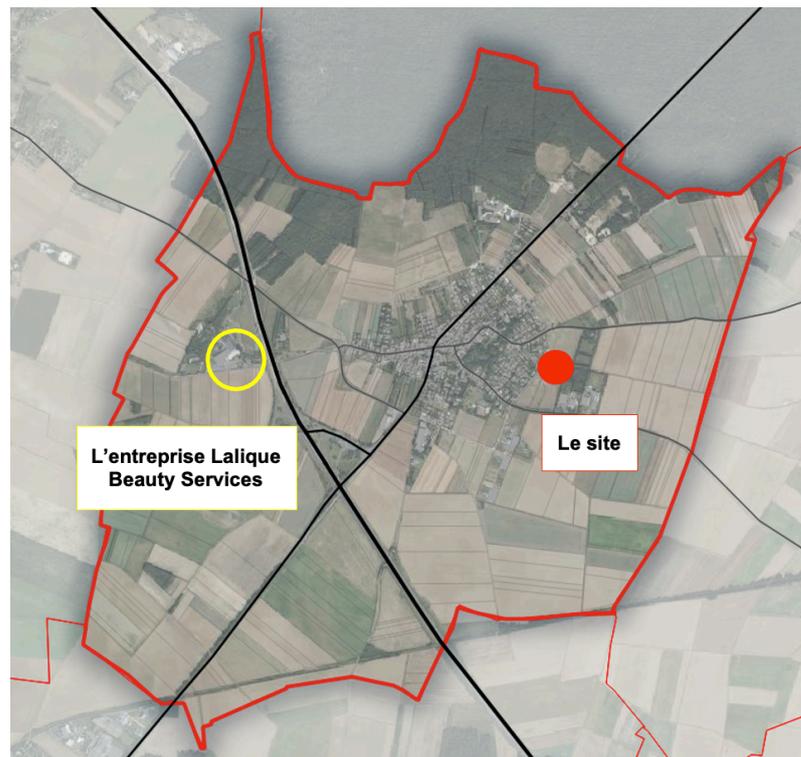
Les dispositions prévues par la révision à modalités allégées du PLU ne sont pas de nature à aggraver ce risque déjà très faible.

3.3.5. Risque industriel

Le **risque industriel majeur** est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

3.3.5.1. Installations classées

La Base des Installations classées ne recense qu'une ICPE² sur la commune : l'entreprise Laliq Beauty Services (parfumerie), soumise au régime d'enregistrement.



¹ Ce niveau de sismicité n'impose aucune règle ou restriction constructive en matière d'habitat individuel. Il impose cependant de suivre les règles édictées par la norme Eurocode 8 pour la réalisation de bâtiments de classe 3 et 4 (habitations collectives et bureaux d'une hauteur supérieure à 28 mètres, bâtiments indispensables à la sécurité civile, établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes etc.).

² Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains peut être une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) définie selon une nomenclature codifiée par le Code de l'environnement.



L'entreprise Laliq Beauty Services

Cette ICPE est distante de 1,69 km et ne peut pas affecter le site de la révision à modalités allégées.

3.3.5.2. Sites et sols pollués ou potentiellement pollués

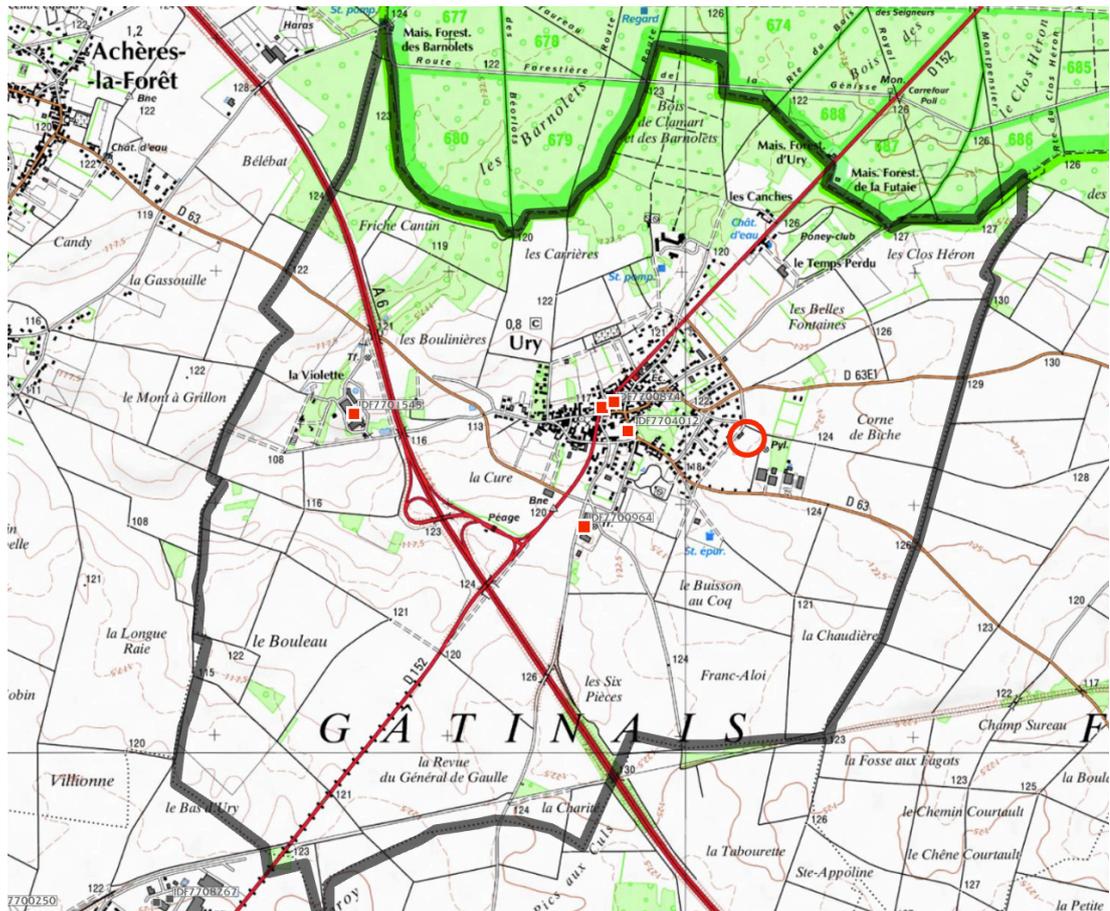
Ces sites, qui accueillent ou ont accueillis dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes, sont identifiés par les bases de données BASIAS (anciens sites industriels) et BASOL (sites et sols pollués) du Ministère du Développement Durable.

6 anciens sites industriels ou activités de service sont identifiés sur la commune. susceptibles de causer ou d'avoir causé une pollution des sols sont recensés par la base de données BASIAS¹. Aucun d'entre eux n'est situé à proximité du secteur concerné par la révision à modalités allégées du PLU.

Le site industriel le plus proche du projet, identifié par BASIAS, se situe à environ 500 mètres du site d'études.

Les évolutions autorisées par la révision à modalités allégées n'occasionneront pas d'exposition nouvelle des personnes et des biens aux risques industriel et technologique.

¹ 5 sites sont identifiés sur la carte ci-dessous provenant du site Géorisques.



3.3.6. Canalisations de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement.

Les risques liés à de telles canalisations sont multiples : l'endommagement par les engins de chantiers lors d'interventions à proximité de canalisations, la corrosion interne ou externe, les événements naturels, etc. En cas d'accident, les produits qui s'échappent de la canalisation peuvent développer, selon leurs caractéristiques, un nuage inflammable, explosif ou toxique. Pour les produits liquides, ils peuvent en outre entraîner une pollution du milieu environnant.

Il n'y a pas de canalisation de matières dangereuses signalée sur le territoire communal. Les axes routiers, notamment l'autoroute A6, peuvent entraîner un risque plus diffus du fait du transport routier de matières dangereuses.

Le secteur concerné par la révision à modalités allégées du PLU est éloigné des axes majeurs et les dispositions prévues ne sont pas de nature à aggraver ce risque.

3.3.7. Nuisances

Aucune nuisance olfactive recensée.

Aucune nuisance lumineuse n'est portée à connaissance.

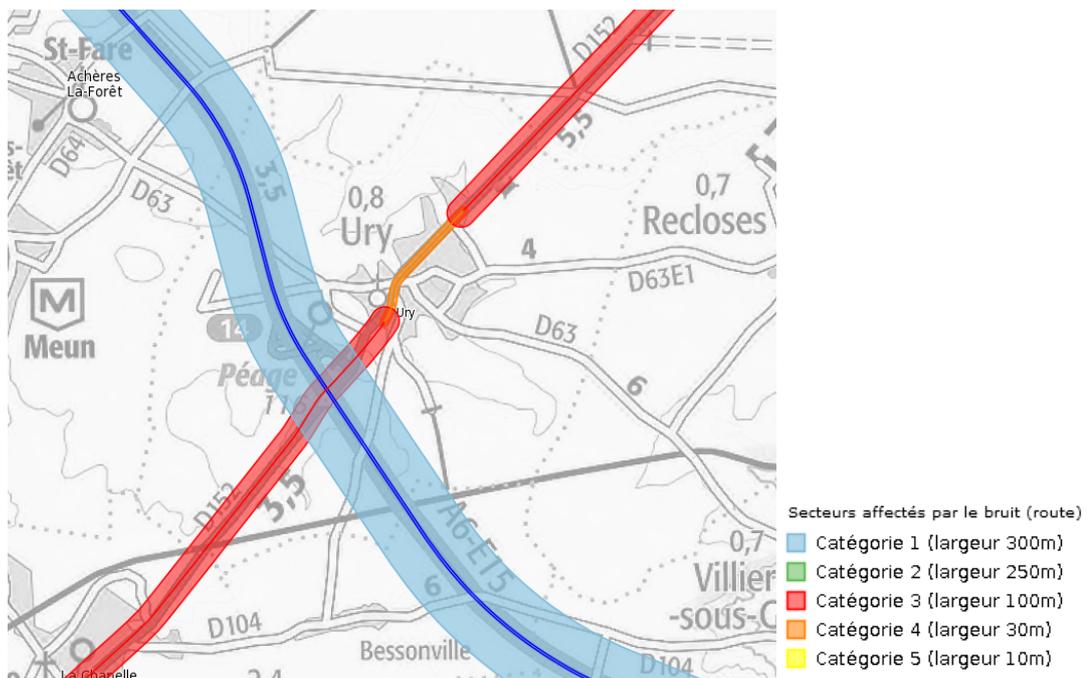
Ury n'est pas concerné par un Plan d'Exposition au Bruit et ne possède pas de Plan de Protection du Bruit dans l'Environnement.

C'est l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999 qui définit le classement sonore des infrastructures terrestres sur le département de la Seine-et-Marne.

Deux voies bruyantes traversent la commune :

- L'A 5, passant au Sud-Ouest du bourg, de catégorie 1 (la plus élevée).
- La RD 152, qui traverse le bourg dans la direction Nord-Est / Sud-Ouest, de catégorie 4 pour le tronçon intra-urbain et 3 en-dehors.

Le secteur concerné par la révision à modalités allégées du PLU est situé à l'écart de ces infrastructures sonores. Le projet ne conduira donc pas à exposer davantage de populations à ces nuisances. Il n'est pas non plus de nature à aggraver les nuisances sonores sur la commune.



3.4. Le cadre paysager et patrimonial

3.4.1. Contexte paysager de la commune

La commune d'Ury reste un secteur très rural, peu urbanisé avec des paysages essentiellement agricoles dont les frontières sont dessinées au Nord par le massif forestier de Fontainebleau : un plateau, cultivé, dégagé, animé par des boisements et coupé par l'A6.

Additionnés les uns aux autres, les éléments végétaux composent des paysages d'une grande richesse sur le Nord et un peu plus monotone au Sud de la commune. Les arbres et la lisière

de la forêt de Fontainebleau viennent jouer avec le « vide » des prairies et des cultures sur la majorité du territoire de la commune, excepté au Sud. Les entités urbanisées, les routes et l'autoroute contribuent à structurer le territoire par des limites et des points de repères plus ou moins marqués.

L'occupation du sol dans la commune se caractérise par une imbrication forte des différentes trames.

- Le bourg, en position de carrefour, concentre un tissu mixte (équipements, habitat, commerces, activités, etc.). Il est aéré en son cœur par un espace boisé important, le Bois Joli.
- Le plateau agricole, bien préservé, est animé par quelques motifs végétaux, les rares bosquets subsistant. Il a été épargné du mitage par l'habitat et par l'implantation de bâtiments agricoles, situés plutôt en franges de bourg.
- Les espaces boisés, principalement représentés par la frange du massif de Fontainebleau, située au Nord de la commune.
- Les emprises autoroutières, grèvent une partie des terrains aux abords de l'autoroute.

3.4.2. Morphologie et composantes du site et de ses abords

3.4.2.1. Un espace rural très ouvert en lisière de la forêt de Fontainebleau

Sur le territoire d'Ury, la mosaïque de terres cultivées et de prairies constitue un des éléments fondamentaux du paysage d'Ury. La qualité de ces paysages de champs vient du fait que le plateau est limité par la lisière de la forêt de Fontainebleau au Nord. Cette lisière et quelques bosquets sont les seuls éléments à fermer les horizons, les espaces ne sont ainsi jamais totalement clos. Ponctuellement, dans des enclos, la présence de chevaux contribue à animer les prairies. De même, l'alternance de terres labourées et d'autres laissées en herbe enrichissent de différentes teintes le paysage

Plus globalement, dans la plaine agricole, le relief très peu marquée, l'absence de végétation de haute tige aux abords des principales entités bâties induisent une « profondeur de champ » importante, notamment selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est sur des espaces largement dégagés où seuls les faibles accidents de relief et les boisements relictuels peuvent limiter la vue. De ce fait, c'est l'ensemble paysager qui offre le plus de vues lointaines. Le regard porte loin et permet de resituer l'unité paysagère à l'échelle du grand paysage, que ce soit vers le Sud ou le Sud-Est.

Le bâti agricole et industriel est très visible dans le paysage rural constituant un environnement peu végétalisé et les teintes employées (bleu, ocre, blanc, etc.) ne s'intègrent pas.



Un paysage très ouvert où s'inscrit dans le lointain la lisière de la forêt de Fontainebleau

3.4.2.2. Un paysage urbain recelant de nombreuses qualités

Le paysage urbain de Ury recèle de nombreuses qualités. Il est caractérisé par de fréquents et forts contrastes, tant architecturaux que paysagers. Des lotissements pavillonnaires peu denses et souvent très arborés se confrontent avec le noyau ancien compact du bourg aux bâtiments ceinturés de hauts murs. Les rapports à la rue apparaissent également radicalement différents. Cependant, cette mixité des formes, des styles et des typologies est généralement unifiée par la trame verte, le traitement de l'espace public et la récurrence de certains matériaux (moellon de grès ou de calcaire).

Le tissu ancien du bourg est très ramassé autour de la rue de Fontainebleau, de la rue de l'église et la rue basse, présente une forme urbaine traditionnelle d'une réelle qualité, avec un bâti relativement dense en front de rue. Le paysage urbain y est affirmé par un front construit continu et minéral. L'église constitue un point de repère visuel important.

A l'exception de la rue de Fontainebleau, ce sont des voies étroites où le bâti existant assez largement composé de longères¹ et en continu le long de ces voies fait de ces rues des espaces visuels très confinés fortement orientés selon l'axe de la voie et avec de rares échappées visuelle latérales permettant d'appréhender l'intérieur des jardins.



¹ La longère est, en architecture rurale, une habitation étroite, à développement en longueur selon l'axe de la faîtière, majoritairement de 2 niveaux à Bourron-Marlotte. Cette architecture rurale, construite essentiellement au XIX^{ème} siècle, était généralement l'habitat des paysans et artisans modestes.

3.4.2.3. Le site concerné par la révision à modalités allégées

Le terrain concerné par le projet de révision à modalités allégées se trouve en continuité du bâti existant et peut déjà être considéré comme artificialisé (situés le long la voie bordant le village, il s'agit de bâtiments agricoles d'environ 300 m² d'emprise au total, d'une zone de stationnement d'environ 100 m², d'un manège d'environ 200 m² et de voies d'accès et de circulation d'environ 300 m²).

Même en marge de l'espace urbain, il s'insère cependant d'abord dans le paysage rural dominant sur la commune. La parcelle, dans sa totalité constitue un ensemble visuel de prairies relativement bien délimité par quelques haies (notamment au Sud), mais où le grand paysage se perçoit aisément : la grande plaine agricole au Sud, mais aussi, la lisière de la forêt de Fontainebleau au Nord.

Le seul élément visuel discordant dans cet espace rural est la zone d'activité à l'Est qui impose les volumes importants des bâtiments qui l'occupent.

En choisissant de n'accepter du bâti nouveau qu'à proximité de l'existant, rappelons que la révision à modalités allégées n'aura pas pour effet de modifier significativement la perception visuelle de parcelle, dans sa totalité, qui conservera son aspect de parcelle agricole constituée de prairies. Il n'y aura donc aucune incidence réelle sur son environnement paysager qui ne présente pas en lui-même une sensibilité élevée.



Vue aérienne du site dans son ensemble vers le Sud, ouvrant largement sur le grand paysage de la plaine agricole malgré la présence de haies



La vue vers le Nord en direction de la lisière de la forêt de Fontainebleau



Vue du site vers le Sud-Est et les grand volumes de bâtiments de la zone d'activité



Les installations actuelles de l'exploitation

3.4.3. Le Plan du Parc Naturel Régional du Gâtinais français

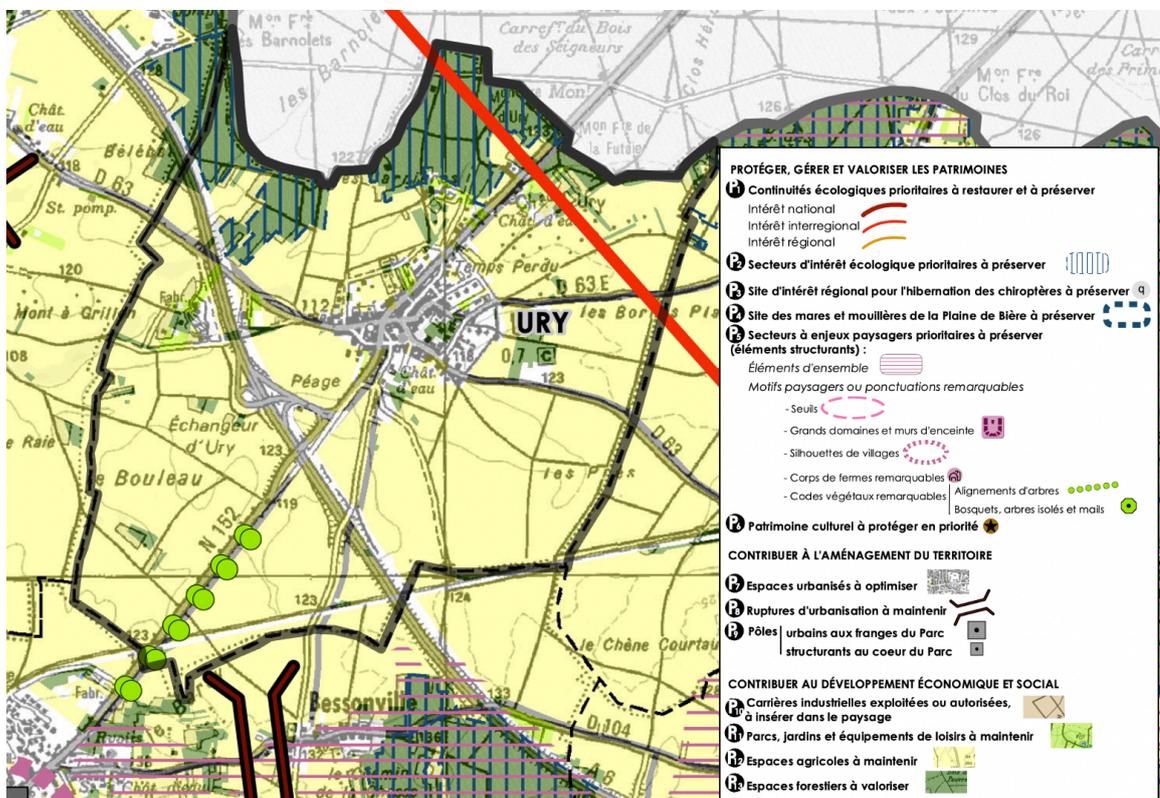
La Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français a été établie pour la période 2011-2023. Elle est associée à un Plan de Parc, qui explicite les orientations de la Charte selon les vocations des différentes zones du PNR.

Ce plan illustre différentes thématiques :

- Les périmètres de protection des monuments, des sites naturels, culturels et paysagers.
- Les différentes entités paysagères.
- Les patrimoines à protéger, gérer et valoriser.
- Les aménagements du territoire.
- Le développement économique et social.
- Le tourisme durable.

Le thème « Patrimoines à protéger, gérer et valoriser » met en évidence le besoin de préserver les continuités écologiques et les secteurs à enjeux paysagers écologiques et culturels.

La Charte du parc a été révisé afin de dresser un état des lieux et d'analyser les évolutions territoriales observées depuis 2011, date de début de mise en œuvre de la Charte 2011 - 2026, en termes de patrimoine naturel, bâti et paysager et en termes de développement économique et urbain. L'analyse doit mettre en lumière les éléments de richesse patrimoniale, les processus de fragilisation à l'œuvre, ainsi que les éléments de cohérence et d'identité du périmètre d'étude.



Source : plan de référence de la Charte du PNR Gatinais (extrait)

La situation géographique, la richesse des patrimoines naturels et culturels du Parc, ainsi que son important réseau d'acteurs sont des atouts favorables au développement de l'activité touristique sur le territoire. L'action du Parc vise donc à développer un tourisme durable en accompagnant la structuration et le développement de l'offre touristique du Parc.

Le milieu équestre représente un potentiel de développement touristique pour le territoire du Parc. Le Parc a mis en place, depuis 2011, trois boucles équestres.

Plus largement, il a développé 310 kilomètres d'itinéraires (pédestres, équestres, cyclables) permettant la mise en valeur de son territoire et d'attirer des visiteurs.

3.4.4. Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur

Il n'existe aucune charte paysagère, tant au niveau de la commune que de celui de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. L'élaboration d'un Plan de paysage et de valorisation du patrimoine est envisagée dans le cadre du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération, afin d'accompagner la démarche pour le classement de la forêt de Fontainebleau au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le SCoT du Pays de Fontainebleau (devenu caduque en 2020), proposait des orientations en matière de protection et valorisation des paysages urbains au chapitre « Une évolution des tissus urbains en harmonie avec le patrimoine ». Ces dispositions, assez générales, encouragent notamment la prise en compte de chaque contexte et des morphologies existantes, pour assurer « l'intégration urbaine, architecturale, paysagère et morphologique des nouvelles constructions ».

Du fait de l'emprise très limitée du secteur concerné et de l'encadrement des évolutions permises en termes de bâti, la présente révision à modalités allégées n'est pas de nature à remettre en cause la qualité paysagère du site. Par ailleurs, elle est motivée par la volonté d'assurer la pérennité d'une activité d'élevage équin, qui contribue au contraire à préserver un paysage agricole appréciable.

3.4.3. Patrimoine historique et archéologique

3.4.3.1. Les sites classés et sites inscrits

Deux sites classés sont présents dans les communes voisines, mais aucun sur le territoire d'Ury :

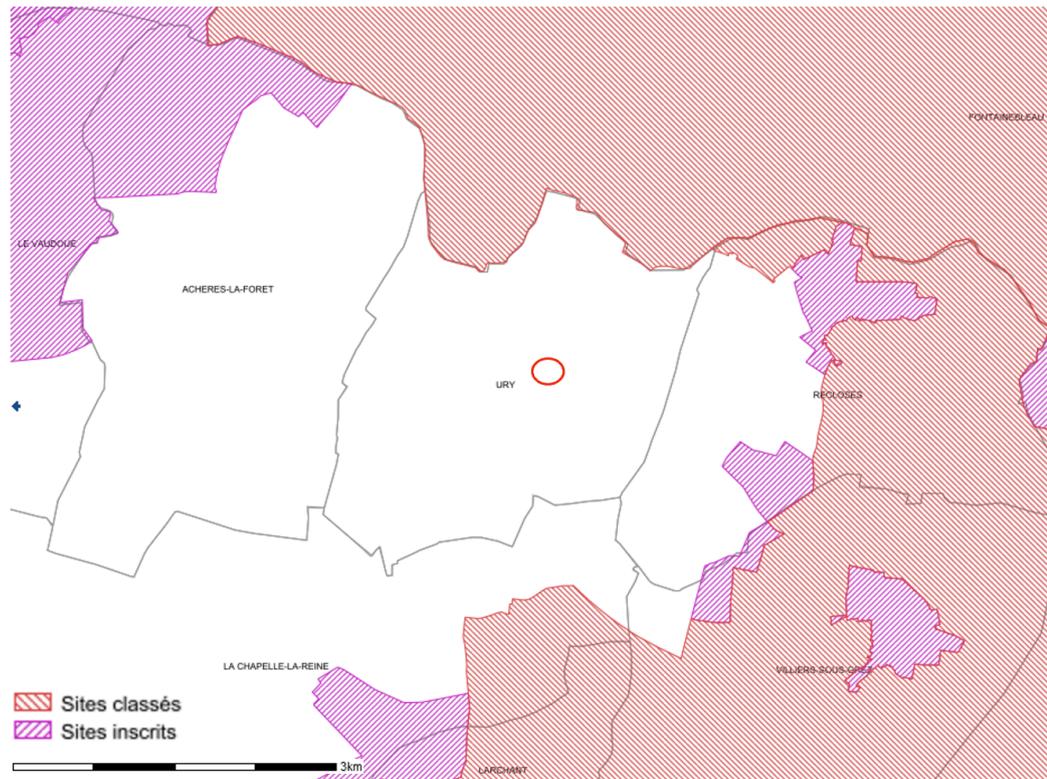
- « Forêt domaniale de Fontainebleau » (arrêté du 2 juillet 1965), en limite Nord de la commune ;
- « Forêt domaniale et bois de la Commanderie, forêt domaniale de Larchant, bois de la Justice et leurs abords » (décret du 22 mars 2000), à l'est et au Sud.

Deux sites inscrits sont présents dans les communes voisines, mais aucun sur le territoire d'Ury :

- « Bois de la Commanderie, bois de la Justice et leurs abords » (arrêté du 12 janvier 1966), plusieurs secteurs à l'est et au Sud ;

- « Forêt des Trois Pignons » (arrêté du 25 juin 1943), à l'Ouest.

Ces sites sont éloignés du secteur concerné par la révision à modalités allégées. Les changements prévus par cette dernière ne sont pas de nature à les affecter.



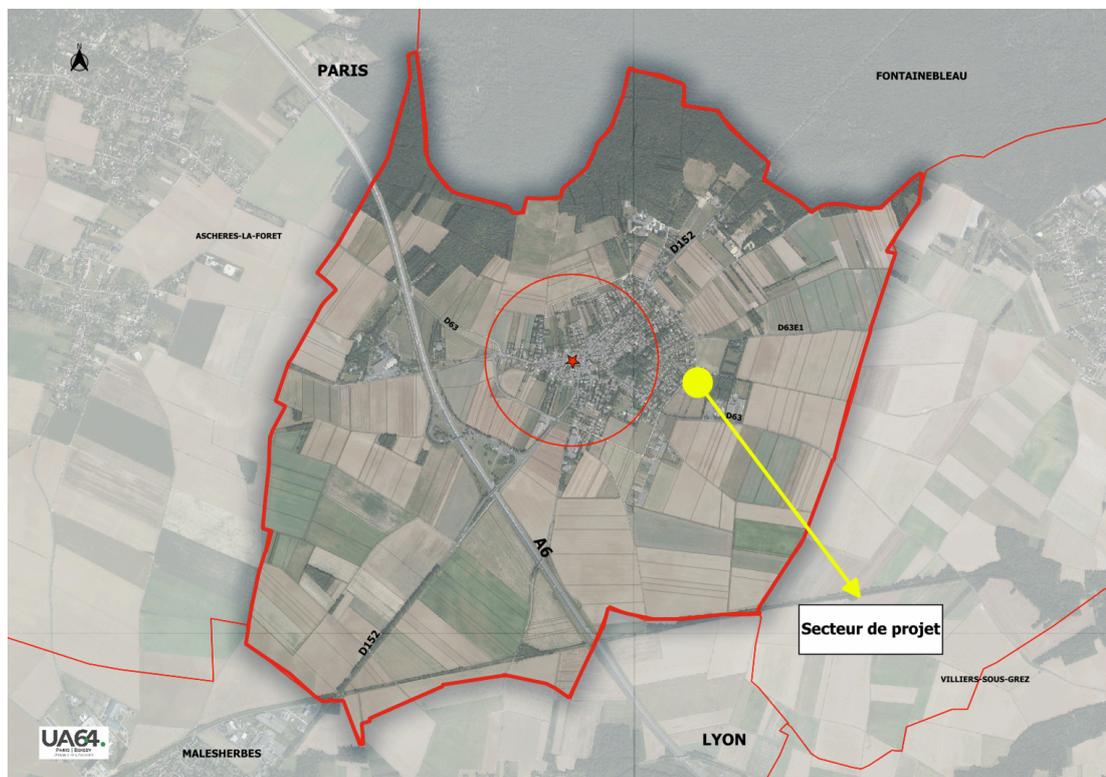
3.4.3.2. Monuments Historiques

Un seul bâtiment est répertorié au registre des Monuments Historiques sur la commune d'Ury : l'église Saint-Martin, primitivement romane (XII^{ème} siècle), mais presque entièrement reconstruite au XV^{ème} siècle. Elle est inscrite par arrêté du 14 avril 1926.

Conformément aux textes, elle bénéficie d'un périmètre de protection de 500 mètres. Sur la commune, seuls les espaces situés en frange Nord et est du bourg, ainsi que ceux situés à l'Ouest, à l'écart du bourg, ne sont pas concernés par ce périmètre.



L'église Saint-Martin

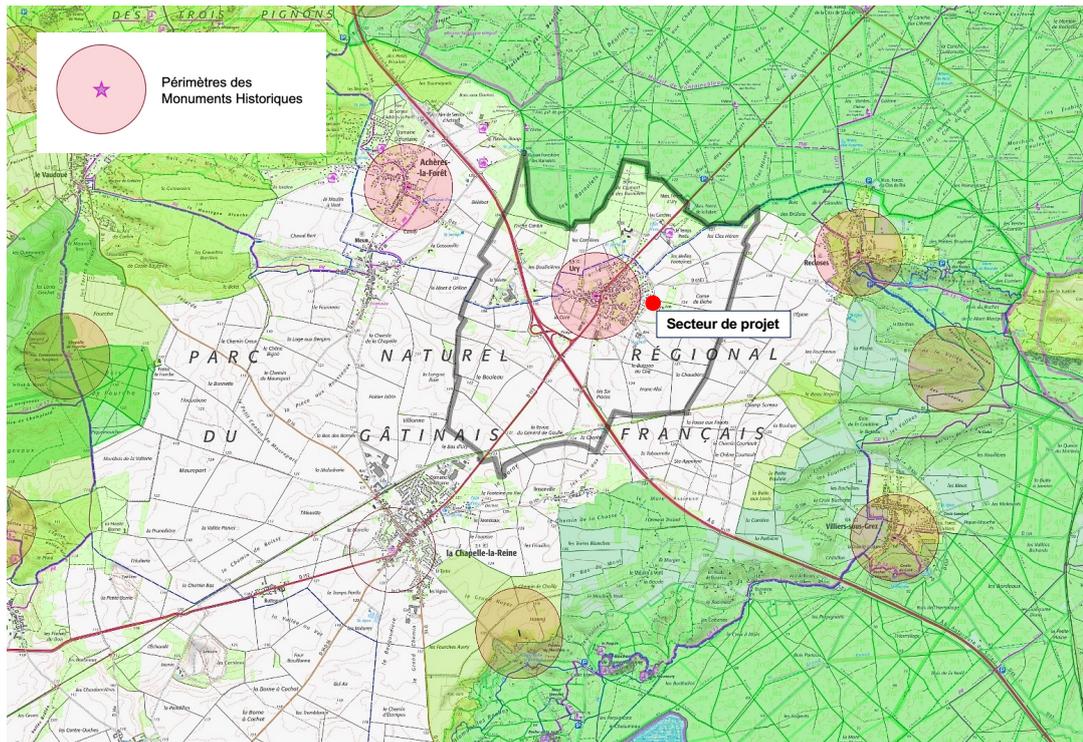


On peut également citer dans les communes voisines :

- L'abri orné à Recloses, site archéologique comprenant une peinture rupestre, classé par arrêté du 16 juin 1981.
- L'église de Recloses, classée par arrêté du 14 avril 1926.
- L'église Saint-Étienne à Villiers-sous-Grez, classée par arrêté du 22 avril 1908.
- L'abri sous roche orné de gravures préhistoriques à Larchant, classé par arrêté du 19 février 1953.

- L'église de La Chapelle-la-Reine, dont la porte de la sacristie a été classée en 1862.
- L'église d'Archères-la-Forêt, inscrite par arrêté du 18 mars 1926.

Le secteur concerné par la révision à modalités allégées se situe à plus de 600 mètres de l'église Saint-Martin d'Ury (et plus loin encore des autres monuments historiques cités), donc **hors de tout périmètre de 500 mètres** autour de ces éléments du patrimoine historique protégé.



Le classement de la forêt de Fontainebleau au patrimoine mondial UNESCO a été proposé en tant qu'extension site UNESCO déjà existant du château : « Château de Fontainebleau, jardins, parc et forêt : paysage culturel à valeur universelle exceptionnelle ».

Les évolutions permises par la présente révision à modalités allégées du PLU ne remettent pas en cause ce projet.

3.4.3.3. Le patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie de la DRAC Île-de-France, n'identifie aucun site archéologique sur la commune de Ury.

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

Le Service Régional de l'Archéologie précise que « *des découvertes fortuites en cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible* ».

d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine ».

3.5. Voies et réseaux

3.5.1. Le réseau viaire

Le site d'étude est localisé au carrefour du Chemin de Grand Large et du Chemin des Bombes, sur lequel débouche son accès, et il est bordé au Sud par la RD 63.

Dans le cadre de la présente révision à modalités allégées aucun nouvel accès ne sera créé.



Carrefour du chemin de Grand Large et du chemin des Bombes



Entrée principale

Le Chemin de ronde qui entoure le bourg et le chemin menant du bourg à l'exploitation agricole ont leurs tracés inscrits au zonage du PLU afin d'assurer leur préservation.

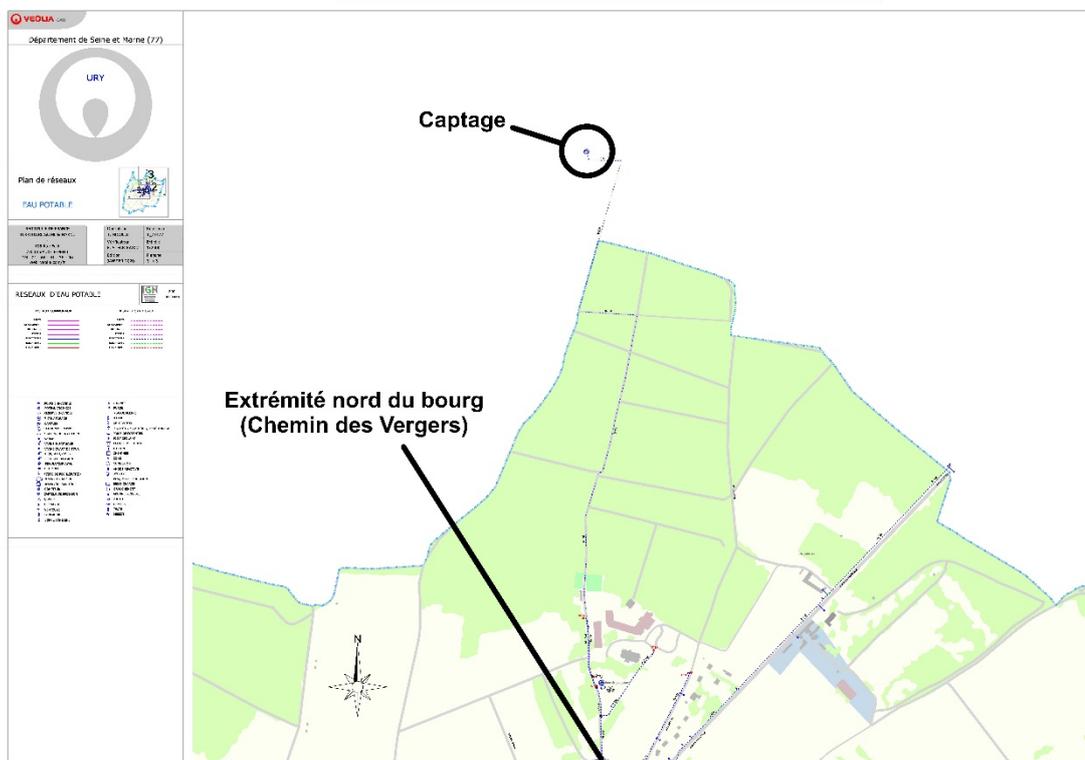
3.5.2. Les réseaux divers

3.5.2.1. Eau potable

La commune d'Ury est alimentée en eau potable par un forage situé en forêt domaniale, au Nord de l'agglomération sur la commune de Fontainebleau, parcelle E 182 (Cf. extrait du plan du réseau d'eau potable ci-dessous). Il est encadré par une DUP pour un débit de 40m³/h.

L'eau est ensuite acheminée vers une bêche enterrée (parcelle ZC 108), laquelle est équipée de 4 pompes (d'une capacité de 31 m³/h) et une 5^{ème} pompe pour la défense incendie, avant d'être renvoyée dans le réseau.

Les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage débordent sur le Nord de la commune d'Ury, **mais n'atteignent pas le secteur concerné par la présente révision à modalités allégées.**



D'autres forages ont été exploités sur le territoire, mais ne sont plus utilisés et ne disposent pas de périmètres de protection.

Par la localisation et l'emprise limitée du secteur concerné par la révision à modalités allégées, celle-ci n'est pas de nature à remettre en cause la qualité des eaux prélevées pour le forage actuellement exploité.

Pour ce qui est de la consommation, il n'a, à ce jour, été constaté aucun problème d'approvisionnement ou de pression sur le réseau. De ce fait, aucun projet de renforcement n'est prévu.

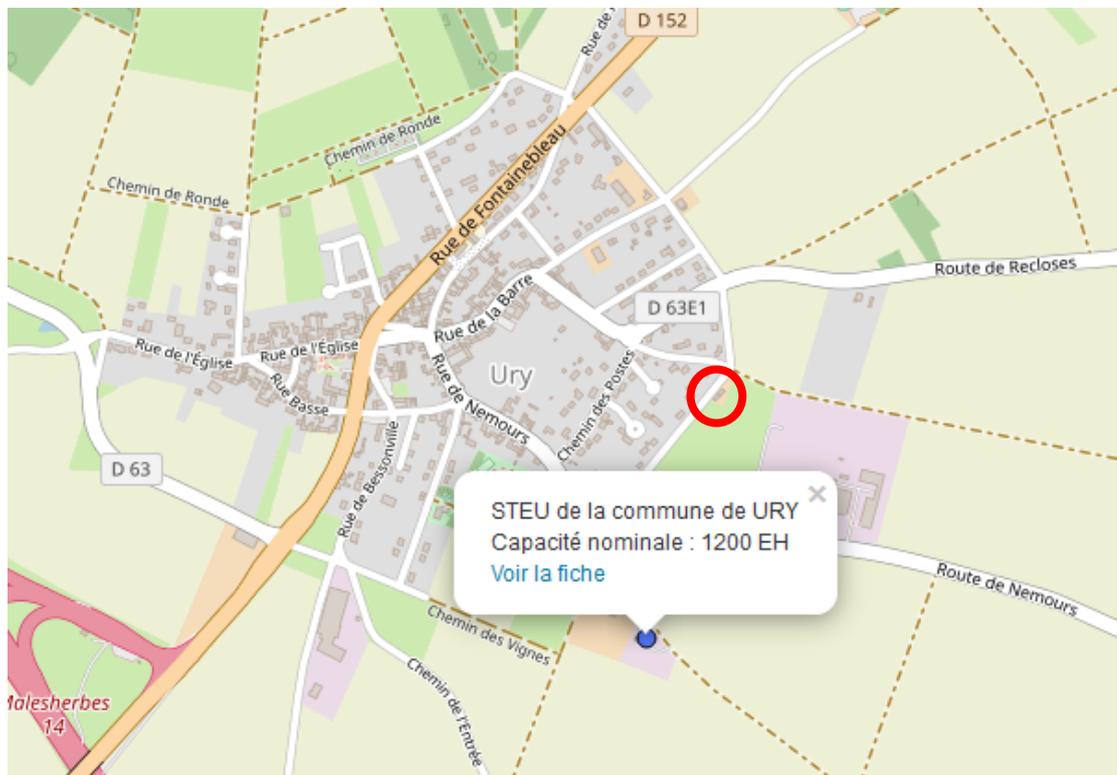
Le projet de révision à modalités allégées ouvre des droits à construire à destination de logement, mais sur une surface très limitée. Il n'engendrera donc que des besoins en eau potable très limités restant compatibles avec les capacités des équipements existant.

3.5.2.2. Assainissement

Sur la commune, l'assainissement collectif est sous la responsabilité de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

La station d'épuration située au Sud-Est du bourg, sur le chemin de Buisson, et le réseau associé sont dimensionnés pour supporter une charge de 1 200 équivalent-habitants (EH). En 2021, la charge maximale en entrée était de 363 EH. Ces installations possèdent donc une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire communal.

Les boues d'épuration sont gérées en épandage.



De même que pour la consommation en eau potable, le projet de révision à modalités allégées du PLU ne générera que des rejets supplémentaires très limités par rapport à la capacité du réseau d'assainissement collectif.

3.5.2.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales de quelques rues de la commune sont récupérées dans le réseau d'assainissement collectif. Ce réseau d'eaux pluviales est constitué par un collecteur qui recueille les eaux pluviales d'une partie de la rue de l'église, de la RD 63, de la rue de

4. Les dispositions du plan Local d'Urbanisme en vigueur

4.1. L'organisation du zonage

L'examen du plan de zonage du PLU. en vigueur montre que le secteur concerné par la procédure **est classé en zone naturelle « N » dans un secteur indicé « f »** par le PLU en vigueur.

La zone N correspond aux sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, soit plus particulièrement aux secteurs boisés et leurs abords, aux zones humides, aux secteurs de transition entre la forêt et le plateau (au Nord et à l'est du bourg) et entre le bourg et ce dernier (La Cure) aux contraintes de sol et paysagères fortes dont la conservation comme milieu d'intérêt paysager, historique ou écologique est recherchée.

La zone N proprement dite est inconstructible et couvre largement le vaste massif forestier qui occupe une large part du territoire communal. Toutefois, elle comprend un certain nombre de secteurs correspondant pour la plupart des ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existants ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel :

- Le secteur Nc qui correspond aux zones destinées aux équipements liés à l'eau (station d'épuration, etc.).
- Le secteur Nd qui correspond aux emprises destinées aux hôtels et qui gère plus particulièrement le site du Novotel.
- le secteur Ne qui correspond aux zones d'équipements légers de sports et loisirs.
- le secteur Nf qui correspond aux sites d'activités hippiques.
- le secteur Nh qui correspond aux zones d'habitations isolées en limite du bourg.
- le secteur Np qui correspond à l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A6.

Dans cet ensemble, le secteur Nf a quant à lui la vocation d'identifier les activités hippiques qui ne sont pas reconnues à proprement parler comme des activités agricoles.

4.2. Les dispositions du règlement

La structure du règlement écrit du PLU d'Ury est antérieure à celle mise en place par la réforme du Code de l'urbanisme résultant des décrets du 29 décembre 2015 et du 5 janvier 2016 pris en application de la loi « pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014.

Dans l'analyse qui suit, on examinera les dispositions générales de la zone, s'appliquant aussi bien à la zone N proprement dite qu'à ses différents secteurs ; puis on s'intéressera plus spécifiquement à ce que dit le règlement sur le secteur Nf.

Ce sont les articles N1 « *occupations et utilisations des sols interdites* » et N2 « *occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » qui définissent les opérations autorisées dans la zone.

A l'**article N 1** « *occupations et utilisations du sol interdites* », toutes les règles s'appliquent indistinctement à la zone N proprement dite qu'à ses différents secteurs. Il dispose notamment que :

« Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone N, des secteurs Nc, Nd, Ne, Nf, Nh et Np :

- *les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre*
- *les campings, caravanings et dépôts de caravanes*
- *les caravanes isolées constituant un habitat permanent excepté en Ne,*
- *toute construction dans la bande des 50 m de protection de la lisière des bois et massifs boisés de plus de 100 hectares.*
- *toute autre occupation et utilisation du sol qui ne répond pas aux conditions fixées à l'article N2.*

[...]

On notera, à ce stade, que les constructions destinées à l'habitation ne sont pas interdites de façon générale par l'article N1. Toutefois, celui-ci renvoie à l'article N2 en spécifiant que ce que celui-ci n'autorise pas sous conditions est interdit.

C'est donc l'article N2 « *occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières* » qui est déterminant pour savoir ce qu'il est possible de faire dans le secteur Nf.

Celui-ci décline ses dispositions, secteur par secteur. Ainsi, **pour le secteur Nf, il dispose que « sont admises, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article N 1 » :**

- *les extensions, transformations de bâtiments à condition qu'elles soient liées à des activités hippiques et dans la limite de 30% de la SHON comptée à la date à partir de laquelle le PLU est opposable.*
- *les installations légères et démontables liées aux activités hippiques à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et qu'elles soient compatibles avec la préservation du caractère naturel du site.*

Très clairement, à l'exception des possibilités limitées d'aménagement décrites ci-dessus, les dispositions actuelles du règlement de l'article N2 pour le secteur Nf ne

permettent donc pas la création sur le site d'une habitation liée aux activités hippiques proprement dites.

En tout état de cause, si l'on ne souhaite pas modifier le règlement spécifique du secteur Nf pour autoriser les constructions destinées à l'habitation liée aux activités hippiques (mais qui s'appliquerait à tous les sites couverts par ce secteur), **il convient donc de revoir le zonage du site pour reclasser les emprises nécessaires dans un zonage autorisant ces constructions tout en respectant son caractère naturel et agricole.**

On verra ci-après que la zone agricole A est la zone la plus adaptée pour encadrer les capacités d'implantation et la volumétrie des futures constructions en respectant la protection des terres agricoles et l'insertion paysagère.

4.3. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire communal est grevé par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- Zone en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes liées à la présence du chemin de fer.
- Servitudes relatives à la forêt de protection.
- Servitudes relatives à la protection des bols et forêts soumis au régime forestier.
- Servitudes relatives à la protection des monuments historique.
- Servitudes relatives aux réseaux de télécommunication.
- Limite du territoire communal et servitudes d'élagage relative aux lignes de télécommunications.
- Servitudes d'alignement des voies nationales, départementales et communales.

Toutefois, le site du projet n'est concerné par aucunes de ces servitudes identifiées dans le PLU en vigueur.



5. La motivation de la révision à modalités allégées

5.1. Le contexte

Rappelons que la présente révision à modalité allégée est motivée par la volonté municipale de permettre à une exploitation agricole existant, dont l'activité consiste principalement en la pension de chevaux et le poulinage, d'exercer pleinement son activité.

Dans le cadre d'une précédente révision à modalités allégées, l'exploitation avait déjà exprimé le souhait de développer son activité d'élevage équin. Or, l'unité foncière concernée par ce projet était classée en zone N inconstructible pour les projets agricoles. Le Plan Local d'Urbanisme disposant d'un secteur de la zone N, le secteur « Nf », à destination spécifique des activités équestres, **la parcelle concernée avait alors été classée dans sa totalité en secteur « Nf » comme l'ensemble des activités équestres sur le territoire communal.** En effet, la commune bénéficie grâce à sa proximité avec Fontainebleau d'une synergie autour des activités équines qu'elle a souhaité promouvoir dans son projet politique (Cf. PADD) et dans le zonage par ce secteur spécifique.

Aujourd'hui l'exploitant souhaite à nouveau voir le zonage évoluer afin de permettre la pérennisation de son activité.

En effet, **le développement de son activité de poulinage nécessite la présence continue de personnes afin d'apporter des soins constants et surveiller les animaux (poulinières notamment).** Cela nécessite donc la construction d'une habitation au plus près des box. Or, on a vu que le secteur Nf de la zone N du PLU ne permet pas la réalisation d'une telle habitation.

Saisi de la demande, le conseil municipal d'Ury a sollicité par une délibération du 5 juillet 2022 la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, afin d'adapter son PLU une nouvelle fois. Rappelons que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est devenue, depuis le 1^{er} janvier 2017, compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence plan local d'urbanisme et par conséquent la conduite et l'évolution des documents d'urbanisme communaux.

5.2. Le projet motivant la révision à modalités allégées

5.2.1. la nature de l'activité agricole

L'exploitation concernée est une exploitation agricole de pension, de poulinage et vente de chevaux, dont le siège de l'exploitation (SCEA) est localisé sur la commune d'Ury et dont l'activité s'est bien développée ces dernières années.

Elle regroupe 50 à 60 animaux répartis de manière dispersée dans des prés sur la commune (trois lieux principaux). L'exploitant n'est toutefois pas propriétaire de la totalité des parcelles accueillant les chevaux.

Le principal site est cependant à l'Est du bourg, au lieu-dit « Le Chemin de Nemours » comprenant notamment la parcelle ZA 232 dont l'exploitant est propriétaire. Celle-ci accueille les principaux bâtiments de l'exploitation, c'est-à-dire un bâtiment accueillant des box pour les

chevaux, du stockage de fourrage et un bureau, ainsi qu'une construction annexe constituée également de box.

Une dizaine de box en dur sont ainsi offerts que complètent un certain nombre d'abris implantés dans les prés à proximité des constructions.

Le projet de l'exploitant vise donc à construire une maison d'habitation à proximité de ces installations où ont lieu les poulinages sur une partie la parcelle ZA 232 afin de pouvoir superviser ces derniers dans les meilleures conditions possibles, sa maison d'habitation étant actuellement située sur la commune de Burcy à 15 km d'Ury.

En effet, à très court terme, trois femelles reproductrices seront présentes sur l'exploitation. C'est pour cette raison que la création d'une maison d'habitation à proximité immédiate est souhaitée. Car, en cas de naissance et ou de problème, le temps de réaction peut-être un facteur de réussite ou non. Aujourd'hui avec la distance entre le logement de l'exploitant et son exploitation, la part de risque est élevée, l'expulsion se faisant assez rapidement, de 5 à 30 minutes. De plus, pendant la mise à bas, le cordon peut ne peut pas se rompre naturellement par exemple, le poulain peut ne pas réussir à respirer seul ce qui demande une aide extérieure. Autre risque, le placenta qui est expulsé normalement 3 h après le poulinage. S'il n'est pas expulsé dans ce délai, il faudra appeler le vétérinaire afin que ce dernier l'enlève. Pour finir, un poulain nouveau-né est très fragile et doit être surveillé toutes les 2 heures.

En période de naissance, une présence constante est donc exigée, d'autant que les trois quarts des juments poulinent la nuit et préférentiellement à la belle saison. Aujourd'hui, aucun moyen ne permet de prévoir avec exactitude le moment de poulinage.

5.2.3. L'exploitation et le PLU

Du point de vue du PLU, les terrains utilisés pour l'exploitation sont situés en zones UA, UB, Ac, N et Nf.

Ceux localisés en zones UA et UB permettent la construction d'une habitation sans justification particulière d'après le règlement du PLU, mais l'exploitant ou sa SCEA n'en sont pas propriétaires. Ce dernier a également recherché des possibilités de constructions ou de lots à bâtir au sein du tissu urbanisé. Cette démarche n'a pas non plus donné de résultats satisfaisants. Elle n'était pas, non plus, la plus cohérente en regard du fonctionnement de l'activité.

Ce qui l'a conduit finalement à solliciter la commune pour construire sur le seul terrain dont il est propriétaire et qui a, en outre, la caractéristique d'être le lieu principal de l'exploitation en termes de nombre de chevaux et d'équipements techniques. Par ailleurs, c'est le lieu où sont hébergées les femelles reproductrices, ce qui est la raison de la présence constante de l'exploitant.

Au vu de la demande, la Municipalité voit dans ce projet un intérêt général pour la commune car cela permettrait le maintien et le développement d'une activité agricole importante sur son territoire, de conserver le caractère rural du village et de maintenir une ceinture de pâturages autour du bourg, évitant ainsi la proximité entre les champs cultivés sujet à des épandages phytosanitaires.

Le projet vise donc uniquement la construction d'une habitation nécessaire à l'exploitation et à la surveillance des animaux et éviter les vols et le vandalisme éventuels.



Plan indicatif du projet (l'implantation de la nouvelle construction est donnée à titre illustratif, seules les études approfondies permettront de la fixer définitivement)

L'emprise au sol globale bâtie par l'habitation projetée (sans qu'aucun projet n'ait été dessiné à ce jour) serait de l'ordre de 100 m² à 150 m², soit au plus 0,3% de la superficie totale de la parcelle ZA 232 (en comptant l'emprise du bâti et de l'espace extérieur)

Pour être cohérent, il apparaît toutefois logique que la nouvelle construction et l'ensemble des bâtiments d'exploitation existant soient reclassés dans le nouveau zonage, soit de l'ordre de 6,7% de la parcelle ZA 232, soit entre 3 500 et 4 000 m².



6. Les remaniements apportés au dossier de PLU par la révision à modalités allégées

Ce chapitre définit les évolutions apportées au PLU en vigueur d'Ury dans le cadre de la présente révision à modalités allégées.

Compte tenu de ce qui précède, la présente révision à modalités allégées ne concerne qu'une seule pièce du dossier de PLU : le document graphique de zonage.

Les autres pièces n'appellent pas d'évolution.

6.1. Les évolutions du document graphique de zonage

6.1.1. Les principes guidant l'évolution de zonage

6.1.1.1. Le choix du zonage

Actuellement, le terrain fléché par l'exploitant est classé en secteur « Nf » de la zone N du PLU (secteur naturel d'activités hippiques) ne permettant pas la réalisation d'une habitation. **Le parti pris de la collectivité a donc été de reclasser les emprises dans une autre zone plus adaptée, la zone agricole A, destinée par définition à accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole, et plus particulièrement le secteurs « Ac ».**

Au sein de la zone A, ce secteur « Ac » est, en effet le seul où sont autorisées les constructions destinées à l'habitation, ainsi qu'en dispose le règlement à l'article A2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » :

Sont admises les constructions non interdites à l'article A1, et les occupations ou installations autorisées sous les conditions fixées ci-après :

[...]

> Dans le secteur Ac :

- *les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m² de SHON. Les constructions neuves doivent être implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes le cas échéant, et ce afin de constituer un regroupement architectural.*

[...]

Dans le respect de ces conditions réglementaires, le choix a été de délimiter le projet dans un nouveau secteur « Ac » du fait du caractère agricole de l'activité, au plus près des bâtiments d'exploitation existants.

Par ailleurs, les dispositions spécifiques du règlement écrit attachées à ce secteur répondent bien aux contraintes d'implantation, de gabarit et d'aspect des constructions et installations envisagées. C'est la raison pour laquelle, il n'est pas utile de revoir celui-ci.

On notera enfin que l'ensemble de ces modifications, visant à conforter une activité agricole, reconnue comme un élément important du développement économique du territoire, respecte parfaitement l'orientation du PADD du PLU en vigueur.

6.1.1.2. La création d'un STECAL

La création du nouveau secteur Ac, accueillant le projet, devant être considéré comme constitutif d'un « **secteur de taille et de capacité limitées** » (STECAL), il convient de s'assurer que celui-ci respecte intégralement les dispositions de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme¹, **en s'assurant que le règlement en vigueur du secteur Ac définit bien les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.**

C'est effectivement le cas, puisque les **articles A6 et A7** réglementent précisément les implantations vis-à-vis des voies et limites séparatives. Dans le cas d'espèce, les règles s'appliquant sont les suivantes :

- Retrait exigé par rapport à l'axe des chemins ruraux et voies communales : 10 m au minimum par rapport à l'axe de la voie ou de la limite de l'emprise qui s'y substitue.
- Implantation des constructions à destination d'habitation dont celles liées à l'activité agricole, soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite.
- Implantation des constructions à usage agricole, hors habitations liées à l'activité agricole, soit en limite séparative lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une autre zone agricole ou naturelle (A et N), soit avec un retrait minimum de 5 mètres. Ce retrait minimum est porté à 10 mètres lorsque ces limites séparent cette zone agricole d'une zone d'habitation existante ou future (U ou AU).

L'**article A10** précise quant à lui la hauteur des constructions autorisées :

- Hauteur maximale des constructions à usage de logement, de 7 mètres au faîtage.
- Hauteur totale des autres constructions de 10 mètres.

D'autre part, par définition, **les STECAL doivent avoir la superficie la plus limitée possible**, bien calée autour des emprises des composantes existantes ou à créer du projet, sous peine de ne pas respecter les conditions de l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme. **On a vu qu'afin de respecter le règlement en vigueur, c'est bien ce qui a été fait.**

¹ Article L151-13 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

6.1.2. Justification de la construction d'une habitation en zone agricole en raison de l'activité

Pour rappel, il est de jurisprudence constante que, même si le règlement d'urbanisme du PLU l'autorise, la construction d'une habitation pour un agriculteur en zone agricole ne peut être autorisée que lorsque qu'une présence humaine permanente sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de son activité.

Ce lien de nécessité s'apprécie à partir de la nature et du fonctionnement des activités de l'exploitation agricole concernée. Il est donc nécessaire, dans le cas d'espèce, de justifier ce lien, notamment en regard de la jurisprudence et de la doctrine de l'État.

6.1.2.1. Le caractère agricole de l'activité

Il convient d'abord d'apprécier le caractère agricole de l'activité.

La plupart des activités de la filière équine sont reconnues en tant qu'activités agricoles et définies dans le Code rural.

L'ensemble des activités équestres sont définies comme des activités agricoles, à la condition qu'il s'agisse d'activités de préparation, d'entraînement et d'exploitation des équidés domestiques dans des activités autres que le spectacle. Par équidés domestiques, il convient de comprendre les chevaux, les poneys, les ânes et les mulets.

Les activités équestres reconnues « juridiquement agricoles » au sens de l'article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime, sont celles de la préparation : dressage, hébergement et débouillage ; celles de l'entraînement et de préparation à la compétition ; de l'activité des centres équestres ; des prestations de location de chevaux pour le tourisme ou la promenade en accompagnement ou pas ; de l'élevage de chevaux, lié à la reproduction des chevaux, notamment la vente des saillies ; des activités des chevaux de travail : débardage, traction hippomobile, travail à façon (entretien des vignes...) à condition que les chevaux ont été élevés, dressés ou entraînés, sinon, ils relèvent des activités de nature commerciale.

En revanche, certaines activités équestres sont considérées comme commerciales. Il s'agit de la prise en pension « pure » avec le seul entretien courant, c'est-à-dire, l'alimentation, l'entretien de la litière et sa surveillance sans le support d'une exploitation agricole ; la location « pure » de chevaux non élevés, ni dressés ou entraînés par le détenteur du cheval ; les prestations d'hébergement et de restauration des cavaliers, également sans le support d'une exploitation agricole ; les activités équestres de spectacle ; les ventes de chevaux non élevés, dressés ou entraînés ; les ventes de matériels d'équitation. Bien souvent, ces activités sont faites avec des équidés qui n'ont pas été élevés, dressés ou entraînés par le propriétaire et ne sont pas dans un cadre d'exploitation agricole. Restent les personnes dont les activités équestres sont considérées comme non agricoles. On trouve les éleveurs sans sol ; les propriétaires non-éleveurs et non propriétaires ; les propriétaires louant la carrière d'un cheval ; les personnes exerçant l'enseignement de l'équitation en dehors d'un centre équestre, l'accompagnement de tourisme équestre ; les soigneurs indépendants pour chevaux (balnéothérapie) ; les dentistes et ostéopathes équins ; les palefreniers. Les maréchaux-ferrants sont considérés comme des artisans.

Au vu des définitions ci-dessus, si certaines activités de l'exploitation en question peuvent être considérées comme commerciales (notamment la prise en pension « pure »), les autres relèvent bien de l'activité agricole stricto sensu, tout particulièrement l'élevage de chevaux et la reproduction des chevaux.

Le caractère agricole de l'activité est donc avéré.

6.1.2.2. La nécessité de la proximité d'un logement des bâtiments agricoles

Plusieurs réponses ministérielles ont formalisé la doctrine de l'État dans ce domaine, qui a été suivi par la jurisprudence :

- La réponse ministérielle n°3383, parue au JOAN du 3 septembre 2013 précise ainsi, concernant l'élevage d'équidés, que « [...] un logement ne peut être autorisé que si des soins constants aux animaux sont nécessaires, ce qui signifie la présence de femelles reproductrices. La simple surveillance n'entraîne pas un besoin de logement. [...] ».
- Plus récemment, la réponse ministérielle n°96967, parue au JOAN du 1^{er} novembre 2016 confirme que « l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme offre la possibilité de construire en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Cette notion de nécessité, que le demandeur de permis de construire doit justifier, correspond pour l'essentiel au caractère indispensable de certaines installations ou constructions du point de vue du fonctionnement et des activités de l'exploitation agricole. L'activité agricole est définie, en France, de manière distincte de la notion d'agriculteur actif au sens européen. Cette définition nationale est prévue à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime. Les activités telles que l'élevage des équidés, l'exploitation d'un centre équestre, le dressage et l'entraînement de chevaux domestiques sont des activités agricoles [...]. Outre la définition de l'activité visée ci-avant, la possibilité de construire en zone agricole est réservée aux exploitants agricoles à titre principal ».

Au vu de ces textes et de la nature de l'activité (présence de femelles reproductrices), il ressort clairement la possibilité de construire un logement à proximité des bâtiments agricoles hébergeant des femelles reproductrices. Ce qui est le cas ici.

Le projet est donc parfaitement fondé en regard des deux conditions à respecter.

6.1.3. La mise en œuvre

6.1.3.1 Le zonage

En raison de ce qui précède et au vu des dispositions du règlement du PLU en vigueur de Ury, il convient donc de reclasser une partie de la parcelle ZA 232 du secteur « Nf » de la zone N, vers le secteur « Ac » de la zone A pour offrir la superficie nécessaire pour la construction d'une habitation, tout en incluant dans ce nouveau périmètre l'ensemble des bâtiments agricoles existants.

Pour respecter le règlement du secteur Ac : « les constructions neuves doivent être implantées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes » et les obligations à respecter pour la constitution d'un STECAL, le périmètre de ce nouveau secteur sera le plus ramassé possible.

Au total, ce nouveau secteur « Ac » couvrira une superficie de 0,35 hectares qui sera retirée de la superficie de la zone N pour être intégré à la zone A.

Seules les zones N et A sont affectées par la présente révision à modalités allégées.

On peut donc affirmer que ces évolutions restent marginales à l'échelle de la commune, n'affectant pas l'équilibre du zonage du PLU.

On trouvera ci-après le tableau des surfaces des zones actualisées ainsi qu'un extrait du plan de zonage modifié.

a) Avant la révision à modalités allégées

ZONE	SUPERFICIE (HA)	%
Zones urbaines principalement à l'habitat		
Sous-total	68,2	8,2%
Zones d'urbanisation future à court terme		
Sous-total	1,4	0,2%
Zones d'urbanisation future à long terme		
Sous-total	0,9	0,1%
Zones agricoles protégées		
A	400,7	48,4%
Zones naturelles et forestières à protéger		
Sous-total	357	43,1%
TOTAL	828,1	100%

b) Après la révision à modalités allégées

ZONE	SUPERFICIE (HA)	%
Zones urbaines principalement à l'habitat		
Sous-total	68,2	8,2%
Zones d'urbanisation future à court terme		
Sous-total	1,4	0,2%
Zones d'urbanisation future à long terme		
Sous-total	0,9	0,1%
Zones agricoles protégées		
A	401,05	48,4%
Zones naturelles et forestières à protéger		
Sous-total	356,65	43,1%
TOTAL	828,1	100%

6.1.2.2 Les évolutions des autres pièces du dossier de PLU

Les autres pièces du dossier de PLU n'appellent pas d'évolution dans le cadre de cette révision à modalités allégées.



Partie 2

Incidences de la mise en œuvre de la révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme

1. Évaluation des incidences du projet de révision à modalités allégées sur l'environnement.....	79
2. Conclusion	84

Ce chapitre analyse les incidences sur l'environnement des évolutions apportées au PLU en vigueur d'Ury dans le cadre de la présente révision à modalités allégées.

Rappelons que les évolutions apportées dans ce cadre sont par nature limitées puisque, comme on a pu le voir, cette procédure ne permet que des adaptations ponctuelles et strictement encadrées par le Code de l'urbanisme.

Les incidences potentielles sur l'environnement de ces évolutions demandent cependant à être présentées ci-après.

1. Évaluation des incidences du projet de révision à modalités allégées sur l'environnement

Le projet de révision à modalités allégées du PLU d'Ury vise à modifier le zonage d'une parcelle d'environ 0,35 ha d'un classement Nf (secteur naturel destinée aux activités hippiques) vers un classement Ac (secteur agricole où sont autorisées les constructions agricoles et les logements nécessaires à l'activité agricole). Les effets potentiels de cette procédure s'évaluent donc au regard de ce que permet ce changement de zonage, notamment en termes d'aménagements et de constructions, et en tenant compte du principe de proportionnalité.

Le zonage actuel autorise sous conditions :

- Les travaux, ouvrages liés à l'exploitation forestière (zone N).
- Les extensions et transformations de bâtiments liées à des activités hippiques dans la limite de 30% de la SHON existante (secteur Nf).
- les installations légères liées à ces mêmes activités (secteur Nf).

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 30% de la superficie du terrain. La hauteur est limitée à 7 mètres au faîtage pour les constructions principales, 5 mètres pour les annexes.

Le nouveau zonage autorise sous conditions :

- Les constructions et installations d'intérêt collectif liées à la voirie, à la gestion forestière et au transport d'électricité (zone A).
- Des construction et installations [...] nécessaires à l'activité ferroviaire (zone A).
- Les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat nécessaires à l'activité agricole, dans la limite de 250 m² de SHON (secteur Ac).
- Les extensions, transformations de bâtiments à vocation artisanale, commerciale, de bureaux et les entrepôts liés aux activités agricoles, dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante (secteur Ac).

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (secteur Ac).
- Les activités industrielles en lien avec les activités agricoles (secteur Ac).

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. La hauteur est limitée à 7 mètres au faitage pour les habitations, 10 mètres pour les autres constructions.

Le terrain est déjà occupé par des bâtiments agricoles d'environ 300 m² d'emprise au total, d'une zone de stationnement d'environ 100 m², d'un manège d'environ 200 m² et de voies d'accès et de circulation d'environ 300 m². Cela correspond donc à 10% de la superficie du terrain construits et un total de 30% aménagé.



Zone de stationnement en limite Nord du site / Bâtiments et accès carrossable présents sur le terrain

1.1. Estimation quantitative

En l'espèce, la révision à modalités allégées vise à permettre la construction d'un bâtiment d'habitation rendu nécessaire par l'activité d'élevage équin déjà présente sur la parcelle. **Ce futur bâtiment est limité dans ses dimensions par le règlement du secteur Ac, dans des proportions comparables à celles du secteur Nf** : hauteur maximale de 7 mètres (identique à celle du secteur Nf) et SHON maximale de 250 m², soit une emprise au sol qui, quelle que soit la configuration du bâtiment, reste sensiblement inférieure à ce que permet encore le secteur Nf (environ 600 m² d'emprise au sol constructible, en plus des bâtiments déjà existant)¹.

L'évaluation exhaustive des effets potentiels de la procédure nécessite toutefois de considérer plus largement ce qu'il serait possible de faire suite à ce changement de zonage. Outre les destinations autorisées plus variées, l'absence d'emprise au sol maximale et le passage à 10 mètres de la hauteur maximale pour certaines constructions augmentent considérablement la constructibilité du site.

Malgré tout, plusieurs arguments permettent de nuancer le risque d'artificialisation totale du terrain :

¹ À noter que pour les besoins de la comparaison, seul le terrain destiné à changer de zonage a été considéré pour calculer la superficie maximale constructible, mais qu'il s'agit dans le PLU actuel d'une portion d'une parcelle bien plus large : 4,8 ha. Bien que ce ne soit pas réaliste, le zonage en vigueur permettrait théoriquement une constructibilité à hauteur de 14 000 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de la parcelle.

- **Les nouvelles constructions autorisées doivent démontrer un lien avec l'activité agricole** : il est donc invraisemblable que des bâtiments disproportionnés voient le jour, même dans l'hypothèse d'une évolution ou d'un changement de l'activité menée sur le site.
- **7 autres sites sont déjà classés en secteur Ac, pour des superficies allant de 0,2 à 4,1 ha** (près de 10 ha au total). Il a donc été jugé que le règlement de cette zone est compatible avec le maintien de l'activité agricole : en l'occurrence, il s'agit même d'y permettre la construction des équipements nécessaires à celle-ci, interdits dans le reste de la zone A, en ciblant une implantation regroupée autour du bourg pour éviter le mitage de la commune. Par sa situation en bordure du tissu urbain, la parcelle concernée par la révision à modalités allégées s'avère pertinente pour recevoir un tel zonage.
- **Un recul obligatoire de 10 mètres s'impose à toute nouvelle construction par rapport aux chemins ruraux, voies communales et routes départementales.** Le terrain étant bordées par de telles voies au Nord et à l'Ouest, la superficie potentiellement constructible est en réalité réduite à 0,2 ha environ.
- **Les bâtiments et accès existants, nécessaires à l'activité agricole actuelle et n'ayant pas vocation à être démolis, contraignent par leur emprise et leur disposition spatiale les espaces réellement constructibles.**

- Ainsi, le projet de nouvelle construction ayant motivé la révision à modalités allégées du PLU s'inscrit pleinement dans les limites préexistantes de constructibilité du terrain. Cette procédure n'est rendue nécessaire que par la destination d'habitation du futur bâtiment, interdite en secteur Nf mais autorisée en secteur Ac sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole.
- Nonobstant ce projet, la constructibilité engendrée par la révision allégée est strictement limitée par la faible superficie concernée par le changement de zonage et par le recul imposé vis-à-vis des voies qui bordent le terrain. Le règlement associé à cette zone a été considéré comme suffisamment strict pour encadrer les constructions agricoles dans d'autres secteurs de la commune, de surface similaire ou plus importante.
- De plus, il est fortement invraisemblable que la constructibilité maximale soit entièrement consommée, tant du fait des bâtiments et aménagements déjà présents sur le site, que par l'obligation pour toute nouvelle construction d'être justifiée par son lien à une activité agricole.

1.2. Analyse qualitative

Les constructions à destination d'activités hippiques étant déjà autorisées en secteur Nf et des bâtiments agricoles étant déjà présents sur le site, le changement de zonage n'est pas de nature à changer fondamentalement la typologie du bâti présent, même en cas de changement d'activité agricole.

Les règles des deux zones portant sur l'aspect extérieur des constructions présentent des différences, mais partagent le fait de ne pas « *porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation.* » Plus particulièrement, la zone Ac impose une organisation des constructions nouvelles par

rapport à celles existantes « en volume compact » ou en continuité, ainsi que le respect de « l'ordonnance architecturale des constructions voisines ».

Les règles concernant la gestion des eaux usées et des eaux pluviales sont identiques.

Concernant les espaces non bâtis, on notera notamment que « *les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale* » et que « *des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.* »

Le secteur concerné par la révision à modalités allégées étant situé en continuité du bourg, le long d'une route ; des bâtiments et des surfaces imperméabilisées étant déjà présents dans son périmètre ; et du fait de l'activité agricole (circulation d'engins, piétinement des sols par les chevaux...), les espaces libres ne présentent *a priori* pas d'enjeu majeur pour la biodiversité.

À emprise égale, les destinations autorisées par le secteur Ac ne devraient pas avoir plus d'impacts négatifs sur l'environnement que celles déjà permises par le secteur Nf. En revanche, ce changement de destination permet de pérenniser l'activité d'élevage équin existante, dont les effets à l'échelle de la commune sont bénéfiques pour la biodiversité (pâturage extensif, haies bocagères...), le maintien d'espaces agricoles de pleine terre, perméables et non artificialisés, l'entretien de paysages qualitatifs en ceinture du bourg.

- ➔ Dans l'hypothèse d'un niveau de construction raisonnable du terrain concerné par la révision à modalités allégées, compatible avec les activités agricoles, le changement de zonage n'induit pas de différence qualitative sensible quant à la qualité du bâti futur et à son insertion paysagère.
- ➔ Le site ne présente pas d'enjeu environnemental menacé par ce changement de zonage. Au contraire, sans constituer en soi une garantie du maintien de l'activité équine présente, il participe à sa pérennité et contribue en ce sens à préserver ses bienfaits environnementaux à l'échelle de la commune.



Zone envisagée pour l'implantation de la future habitation / Autres espaces libres à proximité des constructions existantes

1.3. Les effets potentiels de la révision à modalités allégées

- **La procédure est sans effet négatif sur les zones Natura 2000** : celles-ci sont éloignées du secteur sur lequel porte la révision à modalités allégées et concernent des habitats forestiers, très différents de ceux susceptibles d'être affectés par de nouvelles constructions. Par ailleurs, la faible superficie concernée par le changement de zonage, la qualité écologique limitée des espaces libres, les protections réglementaires (maintien des plantations existantes...) et la situation du secteur, déjà modifié par les activités humaines (proximité du bourg, bâtiments existants, présence humaine régulière...), excluent le risque d'impact indirect sur la conservation des espèces et des habitats visés par ces zones Natura 2000.
- **Effet neutre sur la biodiversité et les continuités écologiques** : le changement de zonage ne modifie pas fondamentalement la pression susceptible de s'exercer sur les habitats et espèces présentes sur le site. Bien que la constructibilité soit théoriquement plus importante, elle reste cantonnée à un secteur de taille limitée, en continuité du bourg, déjà construit et aménagé, et conserve la vocation agricole du site. À l'échelle de la commune, un aménagement du site, même plus important que ce que permet déjà le secteur Nf, aurait un impact négligeable sur la biodiversité. En revanche, le maintien de l'activité d'élevage équin sur le territoire est bénéfique aux continuités écologiques, puisqu'elle participe à entretenir des habitats agricoles variés.
- **Effet négligeable sur l'artificialisation des sols et la gestion des eaux pluviales** : le secteur Ac n'imposant pas d'emprise au sol maximale, la révision à modalités allégées pourrait théoriquement conduire à une plus forte imperméabilisation du site, par rapport à un maintien en secteur Nf. Toutefois, le site concerné reste en zone agricole et n'a donc pas vocation à être intégralement construit ni revêtu, et ce changement porte sur une superficie modeste (0,04% du territoire). Le maintien de l'activité d'élevage équin est quant à lui bénéfique en termes de fonctionnalité des sols : les prairies pâturées jouent notamment un rôle majeur de séquestration du carbone.
- **Sans effet sur les zones humides** : le site est à bonne distance des zones humides suspectées ou avérées. Même dans l'hypothèse d'une imperméabilisation importante du secteur faisant l'objet du changement de destination, les impacts indirects sur les zones humides du territoire sont très improbables.
- **Effet négligeable sur l'assainissement, les consommations énergétiques et d'eau potable, la production de déchets** : la possibilité de construction d'un bâtiment d'habitation induit de fait un impact négatif potentiel lié aux consommations et rejets des occupants du logement. Néanmoins, le secteur est desservi par les réseaux, ces derniers sont suffisants pour supporter une augmentation de la population, et il s'agit dans tous les cas d'une variation minimale à l'échelle de la commune, qui comptait 855 habitants en 2020. La révision à modalités allégées est motivée par la nécessité de rapprochement de l'exploitant, qui n'habite pas sur la commune à l'heure actuelle, et devrait donc permettre une réduction de ses déplacements véhiculés, donc des pollutions et consommations énergétiques associées.
- **Effet neutre sur le paysage** : le changement de zonage modifie les destinations autorisées, mais celles-ci restent liées aux activités agricoles. La constructibilité maximale est théoriquement plus importante, en emprise et en hauteur, toutefois la vocation agricole de la zone rend peu probable un développement démesuré du bâti et les règles d'aspect extérieur des constructions et d'insertion paysagère garantissent une certaine adéquation avec la typologie architecturale déjà présente à proximité. La situation en continuité du bourg évite également l'apparition de bâti isolé. Enfin, le

maintien de l'activité d'élevage équin est bénéfique pour les paysages, puisqu'elle est associée à une configuration agricole perçue comme qualitative (prairies, haies...).

- **Sans effet sur les risques, les nuisances et les pollutions** : le secteur concerné par le changement de destination n'est pas soumis à des risques ou nuisances majeurs et la révision allégée n'est pas de nature à causer de nouveaux risques ou nuisances, ni aggraver ceux existants sur le territoire.

2. Conclusion

La présente procédure de révision à modalités allégées du Plan Local d'Urbanisme d'Ury vise à permettre à un exploitant agricole dont l'activité consiste principalement en l'élevage équin, d'installer son habitation au plus proche de son activité, car celle-ci nécessite la présence continue d'une personne afin d'apporter des soins constants et surveiller les animaux (poulinières notamment). Cela entraîne donc une modification du zonage du PLU, de Nf à Ac qui permet la création de maison d'habitation nécessaire à l'exploitation et à la surveillance des animaux et éviter les vols et le vandalisme.

Compte-tenu du dimensionnement du projet, de ses caractéristiques et de l'absence de contraintes environnementales fortes au droit des aménagements projetés, il peut être estimé que la révision à modalités allégées du PLU de Ury ne présente pas d'impacts significatifs sur l'environnement. ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale



Equipe d'étude

Etude réalisée par :

- Philippe PARIS, Directeur d'études, expert
- Manon LAMARQUE, chargée d'études
- Robin CHALOT, Directeur de Lichen, écologue urbaniste
- Tiffanie DUBOIS, avocate, cabinet BOISSY Avocats

Annexes

- **Décision de la MRAe sur la révision à modalités allégées n°3 du PLU de Ury**
- **Zonage avant / après (extraits)**

Décision de la MRAe



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une
évaluation environnementale de la révision dite "allégée" n° 3
du plan local d'urbanisme de Ury (77)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-149
du 29/11/2023**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 29 novembre 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu :

- la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;
- le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;
- le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;
- le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;
- les arrêtés des 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022, 19 juillet 2023 et 9 novembre 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;
- le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;
- le plan local d'urbanisme (PLU) de Ury approuvé le 10 décembre 2020 ;
- la demande d'avis conforme, reçue complète le 29 septembre 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la révision dite "allégée" n° 3 du PLU de Ury, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, coordonnatrice,

Observant que :

- l'objectif de la révision dite "allégée" n° 3 du plan local d'urbanisme de Ury, vise à permettre la construction d'une habitation à proximité de bâtiments accueillant une activité d'élevage équin, afin de faciliter la surveillance et les soins continus des animaux pour l'exploitant agricole ;
- la procédure consiste pour cela à faire passer la partie nord de la parcelle ZA n°232 (soit 0,35 ha), située rue du chemin du Grand Large, d'un zonage Nf (zone naturelle autorisant des extensions liées aux activités hippiques) vers un zonage Ac (zone agricole autorisant des constructions nouvelles à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à des exploitations agricoles) ;
- le règlement de la zone Ac permet notamment :
 - « les constructions nouvelles, extensions, transformations de bâtiments existants à vocation d'habitat à condition qu'elles soient nécessaires à des exploitations agricoles et dans la limite de 250 m² de [surface hors œuvres nette]¹ » et que « Les constructions neuves doivent être implan-

1 La surface hors œuvre nette (SHON) a été remplacée le 1^{er} mars 2012 par la notion de surface de plancher.

tées à proximité directe des corps de ferme ou des constructions existantes le cas échéant, et ce afin de constituer un regroupement architectural » ;

- un retrait des constructions nouvelles de dix mètres au minimum par rapport aux chemins ruraux et voies communales
- une hauteur maximum des constructions à usage de logement de sept mètres ; une hauteur totale des autres constructions de 10 mètres ;

Considérant que :

- ce changement de zonage entraîne la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au sens de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme ;
- le dossier précise (notice p. 70) que l'emprise au sol globale de la construction serait de l'ordre de 100 à 150 m², ce qui entraînera l'artificialisation d'une superficie au moins équivalente, l'incidence étant au global modérée ;
- la partie nord de la parcelle ZA 232 est déjà occupée par des bâtiments agricoles et cette construction n'est pas de nature à accentuer l'étalement urbain ni le mitage des espaces ouverts à l'échelle de la commune ; les autres dispositions du règlement du PLU applicable à la zone Ac suffisent à prévenir toute incidence sur les milieux naturels et le paysage ;
- le secteur ne fait pas l'objet de protections naturelles, paysagères ou patrimoniales dont l'intégrité seraient remises en cause par l'ajout d'une construction supplémentaire à cet endroit ;

Concluant que, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, que la révision dite "allégée" n° 3 du PLU de Ury n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis qui suit :

La révision dite "allégée" n° 3 du plan local d'urbanisme de Ury telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 29 septembre 2023 ne nécessite pas d'être soumise à évaluation environnementale.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 29/11/2023 où étaient présents :
Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
la présidente par intérim

Saint-Germain

Sabine SAINT-GERMAIN

Zonage avant / après (extraits)

EXTRAIT DU ZONAGE EN VIGUEUR

